



Rita Gomes Faria Leitão

**Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das
Assembleias de Condóminos**

Relatório do Estágio realizado no Juízo Local Cível de Amarante

Relatório de Estágio com vista à obtenção do
grau de Mestre em Direito Forense e Arbitragem

Orientador:

Professor Doutor Pedro Caetano Nunes

Março de 2019



Rita Gomes Faria Leitão

**Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das
Assembleias de Condóminos**

Relatório do Estágio realizado no Juízo Local Cível de Amarante

Relatório de Estágio com vista à obtenção do
grau de Mestre em Direito Forense e Arbitragem

Orientador:

Professor Doutor Pedro Caetano Nunes

Março de 2019

*Ao meu querido pai,
How I wish you were here.*

Agradecimentos

Em primeiro lugar, à minha mãe, por tudo o que me dá, por tudo o que me ensina, pela força da natureza que é. Sem ela, nada disto seria possível.

À minha irmã, por me acompanhar desde sempre. Pelo apoio e força que me dá. Por me ter feito continuar sempre que quis desistir.

Ao meu namorado, por toda a compreensão, paciência, carinho e amizade. Pela capacidade para me acalmar. Por acreditar sempre em mim.

Aos meus amigos de Braga, já senhores doutores, pela amizade e companheirismo. Pela invariável disponibilidade para me prestarem conselhos, jurídicos e não só. À minha “afilhada”, por me ter feito tanta companhia ao longo destes meses.

Às pessoas incríveis que conheci neste Mestrado, por serem tão iguais a mim. Pela ambição, pela determinação. Por termos ultrapassado esta etapa todos juntos. Por me terem ensinado tanto.

À minha orientadora de estágio, Dra. Gabriela, por me ter aberto as portas do tribunal e por todos os ensinamentos. Por me permitir confirmar os meus objetivos. Ao meu orientador, pela autonomia concedida.

Por fim, um enorme agradecimento ao Dr. Cura Mariano, pela enorme disponibilidade e pelos vastos conhecimentos que partilhou comigo. Pelas palavras de encorajamento que tanto me motivaram. Por todos os esclarecimentos em dias não úteis. Por sempre me fazer parecer o Direito tão simples.

Declaração de compromisso antiplágio

Declaro por minha honra, que o texto que apresento é original e que todas as citações estão corretamente identificadas. Tenho consciência de que a utilização de elementos alheios não identificados constitui grave falta ética e disciplinar.

Lisboa, março de 2019

Rita Gomes Faria Leitão

Modo de citar e convenções

O presente texto foi escrito ao abrigo do acordo ortográfico de 1990, adaptando transcrições de obras e jurisprudência que não o tenham adotado.

A bibliografia referenciada em nota de rodapé surge, pela primeira vez, com a indicação do apelido, seguido do nome do autor, título da obra, volume e tomo, se aplicável, edição, editora, local de publicação, data de publicação e páginas aludidas. Tratando-se de publicações periódicas, as mesmas são referenciadas em rodapé com a indicação do apelido, seguido do nome do autor, título da publicação, nome da revista, número ou ano, volume, se aplicável, data da mesma e páginas citadas.

As citações seguintes do mesmo autor e obra ou publicação são feitas com a indicação do apelido, nome pelo qual o autor é conhecido, referência *op. cit.* e respetivas páginas. No caso de pluralidade de obras citadas de um mesmo autor, o título será abreviado, salvo na primeira referência. Verificando-se a citação do mesmo autor e da mesma obra em notas de rodapé consecutivas, a mesma assinalar-se-á com recurso às expressões *idem*, *ibidem* (o mesmo autor, na mesma obra, respetivamente). Tratando-se de página diferente, a mesma será devidamente identificada a seguir.

A bibliografia final está organizada alfabeticamente.

Os acórdãos referidos no corpo do texto estão disponíveis online e estão organizados, a final, por Tribunal e respetivas datas.

Salvo indicação em contrário, todos os preceitos legais citados pertencem ao Código Civil.

O corpo desta tese, incluindo espaços e notas de rodapé, contém 191.329 caracteres.

Lista de Abreviaturas

Ac.	Acórdão
Al.	Alínea
Art./ Arts.	Artigo/ Artigos
CC	Código Civil
CEDH	Convenção Europeia dos Direitos Humanos
Cfr.	Confira
CNPD	Comissão Nacional da Proteção de Dados
CPC	Código de Processo Civil
CRP	Constituição da República Portuguesa
CSC	Código das Sociedades Comerciais
D.L.	Decreto-Lei ou Decretos-Lei
Ed.	Edição
I.e.	Isto é
LAV	Lei da Arbitragem Voluntária
N.º/N.ºs	Número/Números
<i>Op. cit.</i>	Obra citada
P./Pp.	Página/Páginas
Proc.	Processo
Ss.	Seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TC	Tribunal Constitucional
TRC	Tribunal da Relação de Coimbra
TRE	Tribunal da Relação de Évora
TRG	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto

Resumo

Olhar significa mais do que *ver*. *Olhar* implica a reflexão, o cruzamento de informações, a preocupação em perceber o que está diante de nós, ao passo que *ver* é algo frio, imediato, desinteressado.

Nesta medida, *Um Olhar sobre o Regime das Deliberações da Assembleia de Condóminos* não se esgota numa única questão. É que, se no momento da escolha da temática, apenas *vimos* um instituto jurídico de regulamentação antiga cujo regime das impugnações visávamos estudar e dominar, desde logo percebemos que havia muito terreno a desbravar antes de chegar à questão nuclear. Deste modo, rapidamente o leitor concluirá que o objetivo desta exposição não é desvendar uma grande questão jurídica, mas antes contribuir para a compreensão do regime em causa, tentando dar resposta a todas as perguntas que vão acompanhando o *olhar* sobre o mesmo.

Estruturalmente, o texto divide-se em quatro partes.

A primeira visa, pura e simplesmente, contextualizar, deixando algumas notas sobre a forma como se divide a administração do condomínio, *maxime* sobre a assembleia de condóminos que é, afinal, o órgão que faz nascer as deliberações.

A segunda parte procura demonstrar o *modus operandi* e o dever-ser da atuação da assembleia para aprovação de deliberações. Surge, desde logo, a questão de saber se se aplica o procedimento da aprovação pelos condóminos ausentes às deliberações que exigem maioria qualificada, concluindo-se pela sua afirmativa, com as devidas adaptações, reconhecendo-se a existência de uma (grave) lacuna legislativa.

A terceira parte resulta de um forte cruzamento entre o regime das deliberações e o espírito do legislador com a parte geral do Código Civil.

Foi, para nós, o capítulo de elaboração mais complexa, não só pela permanente discórdia na doutrina e jurisprudência, mas também pela inexistência de regulamentação específica. Assim, deixámos noções, exemplos e critérios práticos a ter em conta na qualificação de deliberações como nulas, anuláveis, ineficazes ou inexistentes.

Por fim, dividimos a impugnação das deliberações em duas vias (a não judicial e a judicial). Na via judicial tentámos dar resposta, entre as demais, às questões que se destacaram à primeira *vista*: perceber qual a importância da comunicação das deliberações aos condóminos ausentes e quem tem legitimidade ativa e passiva para as ações de anulação de deliberações. Relativamente à primeira, concluímos que a comunicação das deliberações não influencia o prazo para a propositura de ação de anulação, desde que o condómino ausente tenha sido regularmente convocado. Quanto à segunda, apenas os condóminos que não tenham aprovado as deliberações têm legitimidade ativa, não se colocando a questão da legitimidade do administrador; por outro lado, defendemos que são os condóminos que aprovaram a deliberação em assembleia que devem ser demandados, e não o condomínio.

Palavras-chave: assembleia de condóminos; deliberações; *quorum* deliberativo; condóminos ausentes; nulidade; anulabilidade; impugnação; legitimidade; suspensão das deliberações.

Abstract

To look means more than *to see*. To *look* implies reflexion, crossing information, worrying about understanding what's before us whereas *seeing* is a cold, immediate, uninterested action.

Therefore, *A Look into the Regime of Condominium Owners Assembly's Deliberations* is not limited to one question only.

The reason being that if, at the moment of the choice of the theme we only *saw* a legal framework with an old regulation with the impugnation regime we aimed to study and dominate, soon we realised that there was a lot of ground to go before reaching the nuclear issue. Thereby, the reader will quickly conclude that the main goal of this exhibition is not to unravel a great legal issue, but to contribute to the comprehension of this regime, trying to give an answer to all the questions that follow the *look* over it.

Structurally, the text is divided into four parts.

The first one purposes to, purely and simply, contextualize, leaving some notes about the way that the condominium administration is divided, *maxime* about the condominium assembly which is, after all, the entity that gives birth to deliberations.

The second part seeks to demonstrate the *modus operandi* and the duty-to-be of the action of the assembly for approval of deliberations. The question arises as to whether the procedure for approval by the absentee condominiums is applicable to decisions requiring a qualified majority, to which the answer is affirmative, with the due adaptations, while recognizing that there is a (serious) legislative gap.

The third part results from a strong intersection between the deliberations regime and the spirit of the legislator with the general part of the Civil

Code. It was, for us, the most complex elaboration chapter, not only because of the permanent disagreement in doctrine and jurisprudence, but also due to the lack of specific regulamentation. Thus, we provided notions, examples and practical criteria to be taken into account in the qualification of deliberations as null, voidable, ineffective or nonexistent.

Finally, we divided the impugnation of the deliberations into two proceedings (non-judicial and judicial). In the judicial process, we tried to answer, among the others, the issues that stood out at first *sight*: to perceive the importance of communication of the deliberations to the absent condominium owners and who has active and passive legitimacy for the actions of annulment of deliberations. Regarding the first, we conclude that the communication of the deliberations does not influence the deadline for bringing an action for annulment, provided that the absent condominium owners have been regularly convened. As for the second, only the condominium owners who did not approve the deliberations have active legitimacy, not questioning the legitimacy of the administrator; on the other hand, we defend that it is the condominium owners who approved the resolution in the assembly that should be appealed for, not the condominium.

Keywords: condominium assembly; deliberations; deliberative *quorum*; absentee condominiums; nullity; voidability; impugnation; legitimacy; suspension of deliberations.

Introdução

Em primeiro lugar, pretendemos esclarecer que o relatório que deste modo se inicia não tem uma estrutura convencional. Com efeito, desde cedo ficou assente que o objetivo deste projeto não era dar a conhecer a experiência – verdadeiramente enriquecedora e insubstituível – vivida ao longo de quatro meses no Juízo Local Cível de Amarante, mas antes poder aliar a vontade de saber mais sobre o regime da propriedade horizontal à vertente prática promovida pelo estágio.

Assim, no dia 10/10/2018, volvido um mês após o início do estágio, deu entrada no referido tribunal um procedimento cautelar de suspensão das deliberações da assembleia de condóminos. O pedido era simples: suspender a deliberação que aprovou um orçamento para realização de obras num prédio constituído em propriedade horizontal. O juiz de turno ordenou a citação dos requeridos, que contestaram, e, após, marcou data para audiência de julgamento. Sucede que depois de termos acesso ao processo, e porque já tínhamos iniciado o estudo sobre esta temática, tivemos oportunidade de advertir o juiz sobre o facto de a instauração da providência ter sido intempestiva. Nesse mesmo dia 18/10/2018, foi proferido despacho de indeferimento do procedimento cautelar com base na exceção de caducidade devidamente invocada pelos requeridos. Mais tarde, foi interposto recurso daquela decisão.

Foi, portanto, com base neste caso real que surgiram as primeiras inquietações relacionadas com um regime que, até àquele momento, nos parecera tão linear: qual a importância da convocação e da comunicação das deliberações da assembleia de condóminos para efeitos de impugnação? Porque é que o regime da providência cautelar prevê algo diferente do regime atinente à ação de anulação? O facto de os condóminos não terem conhecimento das deliberações aprovadas tem influência na

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

contagem dos prazos para propositura de ação judicial? Serão esses prazos de caducidade de conhecimento oficioso? Quem detém legitimidade para demandar e quem deve ser demandado nestas ações?

Com efeito – e sem quaisquer surpresas –, eram as questões relacionadas com o contencioso que nos despertavam mais curiosidade e que, por isso, haveriam de ser o objeto do presente estudo. Assim, ao longo dos meses foram surgindo novas questões de igual relevo e cuja investigação e compreensão se afiguraram imprescindíveis para melhor perceber – e dar a perceber – o regime das deliberações condominiais.

Posto isto, decidimos iniciar o presente “relatório” com um enquadramento não-exaustivo sobre a administração do condomínio, *maxime* assembleia de condóminos. De seguida, considerámos importante distinguir os vários regimes de aprovação das deliberações condominiais, propondo-nos, desde logo, a debater o porquê de o procedimento constante dos n.ºs 5 a 8 do art. 1432.º não estar legalmente previsto para as deliberações que exigem maioria qualificada. Antes de entrarmos no capítulo atinente às impugnações, sentimos a necessidade de expor os vícios que enfermam as deliberações, dando critérios e exemplos para distinguir uns dos outros. Com efeito, foi ao nível da nulidade que nos deparamos com maiores discrepâncias doutrinárias e jurisprudenciais e, por esse motivo, foi sobre esse vício que mais nos debruçámos, visando deixar bem clara – primeiro no geral, e só depois em concreto – a distinção entre os arts. 280.º, n.º 1 e 294.º.

Por fim, dividimos o capítulo da impugnação das deliberações em vias não judiciais e vias judiciais, sendo nestas últimas que tivemos oportunidade de esclarecer aquelas primeiras questões.

Por todo o exposto, fica desde já a nota de que a presente exposição teórica não tem como escopo o estudo de uma única temática, mas antes a exploração do regime jurídico aplicável às deliberações das assembleias de condóminos, visando providenciar ao leitor o desmantelamento das várias teses, doutrinas e correntes que circundam este tão antigo quanto atual assunto e, desse modo, dar o nosso humilde contributo para a tarefa do intérprete que – adianta-se desde já – não se afigura nada fácil neste instituto.

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

1. A Administração do Condomínio

Nos termos do art. 1430.º, o condomínio dispõe de dois órgãos administrativos, necessários à organização das coletividades e, por isso, obrigatórios: a **assembleia de condóminos**, órgão deliberativo, e o **administrador do condomínio**, órgão executivo e representativo, que tem como principal função executar as deliberações tomadas pelo primeiro¹. Ambos se destinam à **administração das partes comuns do edifício** (art. 1429.º), subtraindo-se tal responsabilidade da esfera individual de cada condómino².

Assim, a **assembleia de condóminos** exerce a atividade principal, uma vez que o **administrador** é, no essencial, um executor das deliberações tomadas por aquela, não dispondo de qualquer poder de decisão³, mas apenas, como se disse, de um **poder representativo**⁴ que tem como limite o necessário para realizar o interesse coletivo, vertido pela primeira⁵. Com efeito, mesmo que o administrador desempenhe uma determinada função específica, deve entender-se, por um lado, que tal resulta da delegação de poderes da assembleia no mesmo e, por outro, que a qualquer momento a sua atividade é passível de recurso por qualquer condómino (art. 1438.º) e

¹ Órgão não é apenas um complexo de competências que se concentra numa pessoa física, mas “aquele que tem o poder de realizar atos jurídicos vinculativos para uma organização coletiva, quer sejam atos prevalentemente internos, como as deliberações da assembleia, ou atos externos, como os contratos concluídos pelo administrador”. Vide, neste sentido, PASSINHAS, Sandra, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2002, pp. 186 e 187.

² Armindo Ribeiro Mendes, em “A Propriedade Horizontal no Código Civil de 1966”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 30, I-IV, 1970, p. 69, designa o conjunto de condóminos por *ente de facto*, estabelecendo uma analogia entre este e as associações não personalizadas, previstas nos arts. 195.º a 198.º, pese embora sem possibilidade de aquele ente de facto alcançar a personalidade jurídica.

³ Neste sentido, MILLER, Rui Vieira, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, 3.ª ed., revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 1998, p. 249.

⁴ Veja-se, a este propósito, ac. TRL de 28/02/2008 (Lúcia Sousa).

⁵ “É, assim, errada a ideia corrente que atribui ao administrador toda a competência gestonária do condomínio. Dir-se-á que este tem a «gestão corrente» mas as linhas principais de orientação, a decisão de questões controversas e a última palavra nos atos de gestão cabe sempre à assembleia.” - RAPOSO, João Vasconcelos, *Manual da Assembleia de Condóminos: Convocação, Funcionamento e Comunicação aos Ausentes*, 2.ª ed., Quid Juris, Lisboa, 2014, p. 14.

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

que, também a qualquer momento, poderá ser exonerado da sua atividade, se tal se justificar e a assembleia assim o entender.

Deste modo, é possível afirmar que **a assembleia de condóminos sempre será um órgão de fiscalização/controlo da atividade de gestão que cabe ao administrador.**

Este substrato organizatório desenhado pelo legislador não pode (ou, pelo menos, não deveria) ser alterado por acordo dos condóminos, nem podem ser criados órgãos especiais pelos mesmos⁶.

É da fisionomia da propriedade horizontal que surge a necessidade de organizar a administração do edifício desta forma tão peculiar, uma vez que a existência de partes comuns é obrigatória por força do art. 1421.º. Assim, apesar de o gozo de cada **fração autónoma** não gerar nenhum problema de interesse para terceiros, mas tão-só para o respetivo proprietário, a propriedade horizontal caracteriza-se pela existência de uma coletividade, uma comunidade de condóminos com um interesse, redundantemente, comum, relativo às **partes comuns**, e é neste seio que se estabelecem relações que importam regular, porquanto se trata de uma realidade em que a liberdade de um termina onde começa a dos outros. Existem, com efeito, interesses individuais que cada um não pode prosseguir sem restrições.

⁶ Não sendo este o escopo do presente relatório, não podemos deixar de referir que, atualmente, nos grandes condomínios das grandes cidades, este modelo bipartido já não é adequado, desde logo pelo registo cada vez menor de condóminos com disponibilidade para participar ativa e pessoalmente na gestão do condomínio. Por isso, tem-se verificado uma separação entre a **gestão** e o **controlo**, cabendo a primeira a um **administrador** – muitas vezes profissional e remunerado – e a segunda a um **conselho de condóminos** – constituído por condóminos que **controlam** a atividade do administrador. Alguns condomínios optam por eleger condóminos para a própria administração, mas estes acabam por delegar a gestão num administrador profissional, limitando-se a controlar a sua atividade. Estas vias não têm, evidentemente, cobertura legal, pelo que nos parece premente uma reforma legislativa no sentido de acompanhar esta separação e de regulamentar devidamente os poderes dos órgãos (de gestão e de controlo).

Numa última nota, referir que, por ser da responsabilidade dos condóminos, enquanto coletividade, a administração das partes comuns, qualquer dano causado pelo prédio, por força de uma deficiente administração é, naturalmente, da responsabilidade daqueles⁷.

1.1. Notas Gerais sobre a Assembleia de Condóminos

Como temos vindo a referir, para formar e manifestar a vontade própria do condomínio quanto às partes comuns e aos “serviços de interesse comum” é necessário um **órgão deliberativo**.

Assim, a **competência** de tal órgão está restrita às “relações respeitantes ao uso, ao gozo e à conservação das coisas e serviços comuns, estando-lhe vedado invadir a esfera da propriedade individual e exclusiva de cada condómino”⁸. À assembleia compete, portanto, tomar posição sobre todas as questões relativas às partes comuns, encarregar o administrador de executar as suas deliberações (art. 1436.º, h), bem como controlar a sua atividade, seja através da aprovação das suas contas (art. 1431.º), seja revogando os seus atos por via de recurso (art. 1438.º).

Os D.L. n.ºs 268/94 e 269/94, ambos de 25 de outubro, surgiram em complemento do D.L. n.º 267/94, também de 25 de outubro, e das alterações que este introduziu no regime da propriedade horizontal e vieram estabelecer regras “sobre matérias estranhas à natureza de um

⁷ Vide acs. STJ de 12/10/2017 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza), TRL de 09/06/2009 (Rosa Ribeiro Coelho) e ainda TRC de 14/02/2012 (Francisco Caetano), referindo este último que: “a obrigação, “*propter rem*”, do condomínio, de vigiar o imóvel decorrente do n.º 1 do art. 493.º do CC, é uma obrigação de resultado (em que o devedor está vinculado a conseguir certo efeito útil)”, pelo que “o condomínio se vincula a manter as partes comuns do edifício sem vícios causadores de danos, estes lhe sendo imputáveis uma vez produzidos”. No mesmo sentido, LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes, *Direitos Reais*, 8.ª ed., Almedina, Coimbra, 2019, p. 300.

⁸ NETO, Abílio, *Manual da Propriedade Horizontal*, reimpressão da 4.ª ed. reformulada, Ediforum, Lisboa, 2017, p. 642.

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

diploma como o Código Civil ou com caráter regulamentar”, alargando a competência da assembleia de condóminos⁹.

Enquanto principal órgão de administração das partes comuns do edifício, a assembleia de condóminos reúne necessariamente, em **sessões ordinárias**, a realizar uma vez por ano (art. 1431.º, n.º 1)¹⁰. A assembleia pode reunir, ainda, **extraordinariamente**, nos termos do art. 1431.º, n.º 2, quando convocada pelo administrador ou por condóminos que representem, pelo menos, $\frac{1}{4}$ do capital investido (vinte e cinco por cento [25%] ou duzentos e cinquenta por mil [250%])¹¹, não existindo limitação sobre a matéria da convocatória, “desde que cingida, naturalmente, à competência da assembleia”¹².

Quanto à **convocatória** para tais reuniões, em termos gerais, deve constar de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência¹³ ou, alternativamente, ser feita por aviso convocatório feito com a mesma antecedência, sendo que neste último caso, a convocatória só se considera regularmente feita se for assinado o respetivo recibo de receção. Além

⁹ Cfr. preâmbulo do D.L. n.º 268/94 bem como os arts. 4.º, n.º 3 e 5.º, n.º 2 desse diploma e os arts. 1.º, n.º 1 e 2.º, n.ºs 1 e 3 do D.L. n.º 269/94.

¹⁰ Entendem Pires de Lima e Antunes Varela (*Código Civil Anotado*, Vol. III, reimpressão da 2.ª ed., com a colaboração de M. Henrique Mesquita, Coimbra Editora, Coimbra, 2010, p. 444) que o título constitutivo pode estabelecer data distinta da prevista no n.º 1 do art. 1431.º, porquanto “estão aqui em jogo, exclusivamente, interesses dos titulares do edifício”. No mesmo sentido, Sandra Passinhas (*op. cit.*, p. 205) defende que a previsão legislativa é uma mera indicação, não sendo imperativa, porquanto “a intenção do legislador terá sido apenas a de estabelecer a obrigatoriedade de uma reunião anual e, ainda, que não existe qualquer interesse ou razão de ordem pública para que o ano de administração do prédio corresponda necessariamente ao ano civil”, pois que aquilo que a lei exige é que a reunião ocorra nos 15 dias seguintes ao termo do ano da administração. Tais entendimentos merecem a nossa concordância. Com efeito, a prática demonstra que poucas assembleias ordinárias se realizam nos primeiros 15 dias do mês de janeiro.

¹¹ Esta exigência quantitativa não se verifica quando um condómino queira recorrer, para a assembleia, de um ato do administrador, ao abrigo do art. 1438.º.

¹² NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 15.

¹³ Para Sandra Passinhas, *op. cit.*, p. 207, nota 513, o prazo de convocação é **inderrogável**, não podendo ser estabelecido prazo mais curto pelo regulamento do condomínio

disso, tem de indicar, necessariamente, o dia, hora, local¹⁴ e ordem de trabalhos da reunião e, ainda, informar sobre os assuntos cujas deliberações careçam de unanimidade de votos para aprovação (art. 1432.º, n.º 2).

Por fim, é obrigatório que, a cada reunião da assembleia de condóminos, corresponda uma **ata**, que deverá ser redigida e assinada por quem tenha presidido à reunião e devidamente subscrita pelos condóminos que nela tenham participado. Da ata deverá constar o relato resumido do modo como a reunião decorreu, especificando o teor das deliberações tomadas.

Após serem regular e validamente aprovadas e exaradas em ata, as deliberações da assembleia **vinculam todos os condóminos**, porquanto representam a vontade de um órgão colegial. Também aqueles que ingressem no condomínio posteriormente à aprovação da deliberação se vincularão à mesma¹⁵.

A ata é também, no nosso entendimento, **condição de eficácia das deliberações**, porquanto, na sua falta, a deliberação, apesar de válida, fica suspensa na produção dos seus efeitos. Trata-se, assim, de documento *ad probationem*, necessário apenas para a prova da deliberação, pelo que esta não poderá ser executada enquanto não for documentada¹⁶.

¹⁴ No entender de Sandra Passinhas (*ibidem*), “o regulamento do condomínio pode prever, de uma vez por todas, a data, a hora, e o local das reuniões **ordinárias** da assembleia. Nesse caso, dispensa-se o aviso de convocação. Havendo violação do regulamento, se uma assembleia reunir fora dos termos aí estabelecidos, as deliberações tomadas são anuláveis.” Diversamente, entendemos que nunca uma convocatória deve ser dispensada, independentemente das circunstâncias que estejam pré-fixadas, dada a importância e a segurança que estão associadas à mesma. De resto, a prática demonstra uma falta de interesse na participação em reuniões por parte dos condóminos, que com certeza se agravaria se não houvesse, sequer, um aviso sobre a realização das mesmas.

¹⁵ “(...) todo aquele que ingresse no condomínio (ou exerça, com base numa relação creditória, os poderes que aos condóminos competem: caso do arrendatário ou do comodatário), fica automaticamente subordinado às regras do respetivo estatuto, seja qual for a sua origem (legal ou negocial)”, MESQUITA, Manuel Henrique, “A propriedade horizontal no Código Civil Português”, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, n.º 23, 1976, p. 134.

¹⁶ Neste sentido, SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade Horizontal: Condóminos e Condomínios, Legislação Complementar*, 2.ª ed. revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 172 a 175,

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

Processualmente, a falta de ata traduz-se numa exceção dilatória de direito substantivo¹⁷.

Por fim, as atas deverão ser facultadas, pelo administrador, aos condóminos e a terceiros titulares de direitos sobre as frações autónomas.

XAVIER, Vasco da Gama Lobo, *Anulação de Deliberação Social e Deliberações Conexas*, Almedina, Coimbra, 1976 (reimpressão de 1998), p. 219, ac. TRP de 15/11/2007 (Amaral Ferreira), ac. TRE de 23/02/2017 (Manuel Bargado). Contra: ac. TRP de 30/05/2016 (Manuel Domingos Fernandes), defendendo que a ata é um mero documento, um meio normal de documentação das deliberações. Também contra, mas com outro entendimento: PASSINHAS, Sandra (*op.cit.*, p. 266), defendendo que a ata tem valor *ad substantiam*, formando um corpo único com a deliberação da assembleia, pelo que a sua falta gera a nulidade da deliberação.

¹⁷ As exceções dilatórias, que se caracterizam por retardarem a ação, podem ter natureza processual ou substantiva, determinando as primeiras a absolvição do réu da instância, e as segundas a sua absolvição do pedido. Porém, “embora o réu seja absolvido do pedido, se a absolvição teve por fundamento uma exceção substancial de natureza dilatória, ele poderá, logo que as circunstâncias se modifiquem por maneira a cessar a eficácia da exceção, propor nova ação para fazer valer o seu direito”. Neste sentido, REIS, José Alberto dos, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. III, 4.^a ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1985, p. 78.

2. Aprovação de Deliberações na Assembleia de Condóminos

2.1. Dos Votos

O nosso regime exige, regra geral¹⁸, **maiorias aferidas em função do capital que cada condómino detém** em relação ao condomínio, e não com base no número de condóminos, o que significa que a tomada de deliberações em sede de assembleia de condóminos apresenta um cariz patrimonialista¹⁹.

Aqui chegados, importa saber como se procede à contagem dos votos.

Com efeito, o n.º 2 do art. 1430.º estabelece que cada condómino tem tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que se refere o art. 1418.º. Assim, e para facilitar todo o processo, o número de votos a que cada condómino tem direito, em função do capital por si investido no prédio, consta do título constitutivo e está fixado, para cada condómino, em percentagem ou permilagem do valor total do prédio (art. 1418.º, n.º 1, *in fine*).

Esta solução recebeu, à luz da lei anterior (cuja redação se manteve, neste aspeto), críticas por parte de Cunha Gonçalves que dizia não se entender “como pode(m) haver várias unidades inteiras numa percentagem ou permilagem”²⁰. De facto, uma percentagem ou uma permilagem dizem respeito a uma parte de um todo, de uma unidade, dividida em cem ou em mil partes, respetivamente. Assim, de forma a interpretar devidamente o

¹⁸ Cfr. n.º 3 do art. 1432.º. Apenas os arts. 1425.º e 1428.º, n.º 2 preveem hipóteses em que se exige, além da maioria do capital investido, a maioria numérica dos condóminos.

¹⁹ “O que a lei quis garantir foi um mínimo de representatividade a nível patrimonial, não relevando, por si só, o elemento pessoal”, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 205. Assim, podemos deparar-nos com situações em que a maioria de capital investido decorre de uma minoria de condóminos, bastando, para isso, que a primeira “resulte do voto dos proprietários das frações mais valiosas” - MILLER, Rui Vieira, *op.cit.*, p. 270.

²⁰ GONÇALVES, Luís da Cunha, *Da Propriedade Horizontal ou Por Andares: Breve Estudo e Comentário do Decreto n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955*, Edições Ática, Lisboa, 1956, p. 52.

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

n.º 2 do art. 1430.º, importa atender “às unidades inteiras que cabem no número que indica aquela percentagem ou per milagem”²¹.

Deste modo, se, por hipótese, o valor de uma fração autónoma é de 900.000€, em relação ao valor total de 5.500.000€, então a percentagem que esta fração representa será de 16,363%. Exigindo o legislador que se atenda às “unidades inteiras que couberem na percentagem”, o seu titular terá direito a 16 votos – ignorando-se, deste modo, a parte decimal.

De notar ainda que se algum condómino detiver mais do que uma fração, caber-lhe-ão os votos resultantes da soma dos valores relativos de cada uma das frações.

Por fim, no que concerne à colocação sistemática do preceito legal em análise, é do nosso entendimento que o mesmo deveria constar do art. 1432.º, referente à convocação e funcionamento da assembleia, e não do normativo respeitante à assembleia de condóminos (enquanto órgão de administração).

2.2. Regime das Deliberações

As deliberações das assembleias estão sujeitas a diferentes regimes, a saber, unanimidade em sentido estrito, unanimidade mitigada, maioria qualificada de capital e maioria simples de votos representativos do capital investido no prédio que, de resto, é a regra geral nas assembleias constituídas em primeira convocatória.

Antes de passarmos à análise de todos eles, importa salientar que a lei, quando exige **maiorias qualificadas** ou **unanimidade**, fá-lo apenas em relação a determinadas matérias que, pela sua especial **gravidade e importância**, o justificam.

²¹ MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 251.

2.2.1. Unanimidade em Sentido Estrito

Encontramos aqui deliberações que tenham por objeto a **modificação do título constitutivo** da propriedade horizontal (art. 1419.º, n.º 1)²², cuja aprovação exige o **acordo de todos os condóminos**, tendo de estar **todos eles presentes na assembleia**. Às deliberações que visem tal modificação **não se aplica o procedimento previsto no art. 1432.º, n.ºs 5 a 8**²³, que visa suprimir a aprovação dos condóminos ausentes, como veremos a propósito da unanimidade mitigada. Ao exigir-se uma “ata assinada por todos os condóminos” (1419.º, n.º 2, *in fine*) não se admite sequer qualquer abstenção.

Uma outra matéria que exige unanimidade em sentido restrito é a referente à **colocação de material de videovigilância no condomínio**, de acordo com um entendimento da CNPD²⁴ que exige que a ata seja assinada não só pelos condóminos, mas também por eventuais arrendatários.

2.2.2. Unanimidade Mitigada²⁵

Às matérias abrangidas por esta exigência é aplicável, como referido, o disposto nos n.ºs 5 a 8 do art. 1432.º, sendo possível o posterior suprimento pelos condóminos ausentes.

Encontramos aqui as hipóteses da **reconstrução de edifício** que foi destruído na sua totalidade ou numa parte equivalente a, pelo menos, $\frac{3}{4}$ do seu valor (art. 1428.º, n.º 1), para a qual é necessária a unanimidade dos

²² A título exemplificativo: alteração das percentagens ou permilagens das frações; modificação do fim a que se destina uma fração autónoma ou uma parte comum; criação de novas frações autónomas resultantes da divisão de fração já existente; alteração na composição das frações.

²³ Vide, neste sentido, ac. TRP de 16/12/2009 (Sílvia Pires) e ac. TRL de 17/10/2006 (Pimentel Marcos).

²⁴ “Admitimos que, em face dos perigos que envolve para a privacidade e intimidade da vida privada dos habitantes de um imóvel (v.g. condomínio fechado), a única condição que pode legitimar a colocação de sistemas de videovigilância será o consentimento das pessoas aí residentes (condóminos e arrendatários).” Deliberação n.º 61/ 2004, *Princípios sobre o Tratamento de Dados por Videovigilância*, ponto I. 4, nota 9.

²⁵ Designação avançada por Abílio Neto, *op. cit.*, p. 696, que acolhemos por refletir, desde logo, a possibilidade de suprimento pelos condóminos ausentes

condóminos²⁶ e do **arrendamento de partes comuns** - ainda que tal entendimento não seja pacífico²⁷.

2.2.2.1. Aprovação pelos Condóminos Ausentes

Existe um sistema de aprovação por parte dos condóminos que não estiveram presentes na reunião, previsto nos **n.ºs 5 a 8, do art. 1432.º**, que permite atenuar os efeitos que a exigência de unanimidade provoca na vida do condomínio, nomeadamente ao nível da paralisação da sua evolução e de eventuais injustiças e ineficiências económicas.

Assim, além de ser necessário que a assembleia seja convocada com especificação dos assuntos que carecem de aprovação por unanimidade (n.º 2), os **condóminos presentes** têm de representar, pelo menos, **$\frac{2}{3}$ do capital investido e aprovar unanimemente** a deliberação (n.º 5). A título de hipótese, num condomínio constituído por dez condóminos, detendo todos eles a mesma percentagem de votos (10%), uma deliberação que careça de unanimidade só poderá ser aprovada se comparecerem, pelo menos, sete condóminos (representativos de 70% do capital investido, superior aos 66% que correspondem a $\frac{2}{3}$ de 100%) e todos eles votarem favoravelmente²⁸. Caso compareçam, por hipótese, nove condóminos e apenas oito votem favoravelmente, a deliberação não pode ser aprovada, uma vez que todos os presentes têm de votar favoravelmente no momento, não lhes sendo admitida aprovação posterior²⁹.

²⁶ *Idem, ibidem* e MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 270.

²⁷ A favor: NETO, Abílio, *ibidem*, e ac. STJ de 19/03/2009 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza), recorrendo às regras da compropriedade (arts. 1024.º, n.º 2 e 1420.º, n.º 1). Contra: Ac. TRP de 06/03/2007 (Mário Cruz), negando o recurso à analogia.

²⁸ Veja-se, ainda a título de exemplo, o ac. TRE de 03/11/2016 (Mário Branco Coelho): “No caso, encontravam-se presentes condóminos representando 837,87/mil do edifício, os quais votaram todos a favor da alteração das permilagens, pelo que foi respeitada a norma supracitada. Logo, a deliberação não é inválida, por ter sido aprovada por unanimidade dos condóminos presentes.”

²⁹ Como ensina Sandra Passinhas, *op. cit.*, p. 621, o único momento em se que pode verificar uma verdadeira fusão de vontades dos condóminos é o momento da votação.

Preenchidos os pressupostos do n.º 5, a deliberação, apesar de válida, carece da **aprovação posterior pelos condóminos ausentes**, só assim adquirindo **eficácia**. Após a receção da carta, o condómino ausente terá 90 dias para dar o seu expresso assentimento ou discordância, devendo comunicar por escrito à assembleia (n.º 7). Caso nada diga nesse prazo, o seu silêncio vale como assentimento (n.º 8).

Com efeito, estatui o n.º 6 do art. 1432.º que, após a assembleia, a deliberação deverá ser comunicada a **todos** os condóminos ausentes³⁰ no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção³¹, devendo esta ser remetida para o domicílio do condómino (1432.º, n.º 9).

Sendo **preterida a formalidade da comunicação** (seja do efetivo envio, seja do envio para domicílio correto), a deliberação estará inquinada por um vício³² que se considerará sanado se o condómino ausente vier, mesmo assim, manifestar **a aprovação da mesma**, por escrito (1432.º, n.º 7) ou se, **decorrido o prazo para propositura da respetiva ação de impugnação** “com fundamento na não exigibilidade da obrigação por ausência de notificação da deliberação”, o condómino nada faça³³.

³⁰ Incluindo comproprietários, cônjuges e herdeiros, quando a fração pertença a mais que um titular, bem como todos os que têm de ser convocados e, por conseguinte, direito a participar na assembleia, designadamente: proprietário, usufrutuário, titular de direito de uso ou habitação, locatário nos contratos de *leasing* para habitação, depositário judicial e fiduciário. Neste sentido, *vide* NETO, Abílio, *op. cit.*, pp. 678 e ss., RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, pp. 30 e ss. e PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 208 e ss.

³¹ Forma que o legislador exige para garantir que o condómino ausente tem conhecimento efetivo do teor da deliberação (ac. TRC de 06/12/2016 [Manuel Capelo]).

³² Neste sentido, RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 49 e ac. TRP de 09/10/2018 (Ana Lucinda Cabral): “A comunicação imposta no art. 1432.º, n.º 6 do Código Civil exerce uma **função adjetiva** (...) **não contendendo com a validade intrínseca das deliberações aprovadas** na assembleia a que se refere”, mas tão-só com a sua eficácia. Contra: ac. TRE de 28/06/2017 (Tomé de Carvalho).

³³ Cfr. ac. TRP de 04/12/2017 (Miguel Baldaia de Moraes), entendimento do qual partilhamos, já que o contrário (no sentido de a inexistência de comunicação corresponder à inexequibilidade da deliberação) redundaria numa situação de inexigibilidade de cumprimento de obrigações a determinados condóminos, por tempo indefinido, em situações não previstas pelo legislador. Com efeito, diz-nos o art. 2.º do D.L. n.º 268/94, de 25 de outubro, que depois de aprovadas e exaradas em ata, **as deliberações vinculam todos os condóminos**, inclusive aqueles que não tenham estado presentes na reunião. Além disso, o art. 6.º daquele diploma não exige que a ata, para que seja exequível, tenha de ser comunicada aos condóminos ausentes. Estamos, portanto,

Caso a carta registada seja devolvida por deficiência na indicação da residência por causa não imputável ao destinatário, o administrador terá de expedir nova carta para a morada correta. Se, por outro lado, a carta foi dirigida com rigor, não sendo conhecido outro domicílio ao condómino, como se trata de um **ato jurídico**, o administrador deverá fazer publicar um anúncio em jornal da sua residência (art. 225.º *ex vi* art. 295.º), considerando-se, dessa forma, feita a comunicação³⁴.

A contagem dos prazos previstos no art. 1432.º deverá ser feita à luz da lei substantiva, a observar em relações jurídicas de direito privado, pelo que lhes são aplicáveis as regras do art. 279.º *ex vi* art. 296.º.

2.2.3. Maioria Qualificada

Antes de mais, importa atentar às exigências do legislador e compreender que, tratando-se de realidades diferentes e critérios distintos, há que respeitá-los, sob pena de violação da lei que acarreta a anulabilidade da deliberação. **Não existe, portanto, um modelo único**, sendo que cada hipótese tem o seu campo de aplicação próprio e as suas regras, o que resulta, desde logo, da verbalização adotada pelo legislador. Senão vejamos.

Nos n.ºs 3 e 4 do art. 1422.º, o legislador vem exigir, para aprovação de deliberação sobre as matérias aí referidas, **voto concordante de 2/3 do valor total do prédio**.

Por seu turno, vem o n.º 2 do art. 1424.º estabelecer a necessidade de verificação de voto concordante de 2/3 do valor total do prédio, **sem**

perante situações de deliberações que **sem prejuízo de não serem comunicadas aos condóminos ausentes, recolheram, em assembleia, o número de votos suficientes para serem aprovadas validamente, pelo que se tornarão eficazes relativamente àqueles condóminos logo que se mostre ultrapassado o prazo de impugnação.**

³⁴ A este propósito, MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 277.

oposição de qualquer condómino, o que significa que, apesar de não serem admitidos votos contra, poderão haver abstenções.

Existe ainda um outro critério atinente à maioria qualificada, previsto no art. 1425.º, n.º 1, exigindo-se o voto da **maioria dos condóminos, tendo a maioria numérica de representar $\frac{2}{3}$ do valor total do prédio**³⁵. Note-se que o legislador conjuga, aqui, uma exigência de cariz pessoal (maioria dos condóminos) com outra de cariz patrimonial ($\frac{2}{3}$ do valor total do prédio). O art. 1428.º, n.º 2 vem também exigir uma **dupla maioria, tanto do número de condóminos como do capital investido** para a reconstrução do edifício que tenha sido destruído numa parte menor, correspondente a $\frac{1}{4}$ ou menos do seu valor total (art. 1428.º, n.º 1, *a contrario*).

Por fim, uma exigência da **maioria dos votos do capital investido, sem oposição**, consta da al. d) do n.º 2 do art. 1422.º, relativa a deliberações que proíbam a prática de quaisquer atos ou atividades e, ainda, do n.º 3 do art. 1422.º-A, atinente a deliberações que autorizem a divisão de uma fração autónoma em novas frações, quando tal não esteja previsto no título constitutivo.

2.2.3.1. Aplicação dos n.ºs 4 a 8 do art. 1432.º?

Atentando meramente ao elemento literal do art. 1432.º, rapidamente se pode concluir que todas as deliberações sujeitas a uma maioria qualificada têm um regime – quanto a nós, estranhamente - mais exigente do que as deliberações sujeitas a unanimidade, já que não parece ser-lhes aplicável o procedimento previsto nos **n.ºs 5 a 8 do art. 1432.º**. Com efeito, Sandra Passinhas entende que não estamos aqui perante qualquer lacuna, e que, portanto, se o legislador pretendesse que tal regime fosse aplicado, tê-lo-ia

³⁵ É exemplo da aprovação de obras que constituam inovações nas partes comuns do edifício (1425.º, n.º 1), i.e., tanto “alterações introduzidas na substância como na forma das coisas, como as modificações relativas ao seu destino ou afetação que beneficiem ou prejudiquem algum condómino” - Ac. TRP de 06/03/2007 (Mário Cruz).

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

referido expressamente, como fez a propósito das que carecem de unanimidade (n.º 5)³⁶.

Também o disposto no **n.º 4**, referente à reunião em segunda convocatória parece vir na sequência do n.º 3, aplicando-se, à primeira vista, apenas às deliberações que careçam apenas de maioria simples³⁷.

Não comungando de tais entendimentos, explanaremos a nossa posição com apoio jurisprudencial³⁸.

Com efeito, consideramos que os fundamentos que levaram o legislador a estabelecer um regime especial e, em certa medida, generoso, relativamente às deliberações que carecem de unanimidade também se impõem no que respeita às deliberações que carecem de maioria qualificada. Parece-nos, portanto, que sendo a unanimidade a exigência abstratamente mais intensa, esta se aplica a deliberações mais graves e importantes do que quaisquer outras e, portanto, por maioria de razão, havendo a possibilidade de “contornar” tal requisito deliberativo, essa possibilidade deverá ser alargada à aprovação por maioria qualificada. Senão vejamos.

Como ensina o ac. TRL de 15/02/2018 (Eduardo Petersen Silva), o regime atual foi introduzido pelo D.L. 267/94, de 25 de outubro sem que, contudo, tenha sido dada qualquer explicação sobre as alterações à disciplina da unanimidade no preâmbulo daquele decreto. Dali se depreende, porém, que as alterações introduzidas se deveram às mudanças sociais e do padrão típico de habitação nas cidades que resultaram na aplicação do regime da

³⁶ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 247.

³⁷ Cfr. sumário do ac. TRL de 15/02/2018 (Eduardo Petersen Silva), referindo que o n.º 4 do art. 1432.º é um regime “restrito às deliberações previstas no n.º 3 do mesmo preceito”.

³⁸ Além do ac. TRL de 15/02/2018, acs. TRP de 06/03/2007 (Mário Cruz) e do STJ de 19/03/2009 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza).

propriedade horizontal aos grandes edifícios com bem maior número de condóminos o que, naturalmente, começou a dificultar a gestão dos condomínios e a chegada a consensos. Como já tivemos oportunidade de referir, a própria participação ativa e pessoal dos condóminos nas assembleias começou a decrescer e, por isso, o legislador sentiu necessidade de introduzir algumas flexibilizações no regime. Com efeito, da leitura do preceito legal em análise se conclui que estamos perante uma norma prática, “um remédio para a possível complexidade de reunir inúmeros condóminos que pode ser um entrave real ao correto e agilizado funcionamento de uma administração”.

Sucedem que os n.ºs 5 a 8 do art. 1432.º aparecem como aplicáveis apenas às deliberações que carecem de unanimidade, não mencionando nunca as deliberações que necessitam de maioria qualificada. Ora, coloca-se a questão de saber até que ponto o legislador omitiu aquelas deliberações propositadamente, criando um regime especial e exclusivo para a unanimidade, ou se, por outro lado, o legislador não previu, negligenciando as situações que carecem de aprovação por maioria qualificada. Por outras palavras, **pergunta-se se estamos perante uma lacuna**, a ser integrada nos termos do art. 10.º, ou não.

Para responder a tal questão, atentemos aos seguintes fundamentos.

Em primeiro lugar, o que nos parece mais evidente: com base numa interpretação literal, verifica-se que o legislador contornou, através do n.º 4 do art. 1432.º, as exigências face a deliberações que carecem de maioria simples e, através do n.º 5, as exigências de unanimidade (mitigada). Fica assim excluída – literalmente, reiteramos – qualquer flexibilização relativa às maiorias qualificadas, sem que exista qualquer fundamento válido que o justifique.

Por outro lado, ainda no que concerne às deliberações aprovadas por maioria simples, vem o acórdão referido *supra* defender, contrariamente ao que consta do seu sumário, que **não é “absolutamente claro que a leitura do n.º 4 do preceito se reporte ao n.º 3”,** i.e., que se restrinja à regra geral da maioria simples, porquanto **o art. 1432.º “regula todos os tipos de deliberações que podem ser tomadas”,** algo que resulta, desde logo, da leitura dos n.ºs 1 e 2 do art. 1432.º. É que se as normas relativas à convocação e funcionamento das assembleias se aplicam a todas as deliberações, independentemente das exigências relativas à sua aprovação, não se avista qualquer motivo para ler o n.º 4 de forma diferente. Por esse motivo, consideramos que **a possibilidade de convocar uma segunda reunião deve ser reconhecida quer se pretenda aprovar uma deliberação que careça de maioria simples, quer tal aprovação exija unanimidade ou maioria qualificada.**

Quanto às deliberações que requerem unanimidade, note-se que o **n.º 5** manteve tal requisito, apenas facilitando a deliberação em **segunda convocatória**, à qual se aplica, ao permitir que a unanimidade seja alcançada em dois momentos: um primeiro com os votos unânimes dos condóminos presentes na reunião que representem, pelo menos, $\frac{2}{3}$ do capital investido no prédio, e um segundo momento de confirmação por parte dos restantes condóminos (os ausentes). Tal significa que o legislador teve uma preocupação especial com as deliberações que exigem unanimidade, não descurando da sua importância e gravidade quando prevê uma segunda reunião. Ora, o mesmo raciocínio se pode e deve fazer quanto às deliberações que carecem de maioria qualificada, pela importância que revestem, pelas consequências que podem implicar e porque “o fim último da lei (é) a proteção da maioria contra atuações minoritárias”.

Por todo o exposto, entendemos que estamos efetivamente perante uma **lacuna legal para as deliberações que exigem maiorias qualificadas e que venham a ser tomadas em segunda convocatória**, na medida em que não existe uma solução legal que indique qual o *quorum* deliberativo necessário.

Importa agora saber como integrar tal lacuna nos termos do art. 10.º, i.e., tentar perceber como é que o legislador, atendendo aos interesses em causa e à sua importância, bem como ao espírito do sistema, teria regulado a questão, não sendo, para nós, concebível que o regime a aplicar seja tão inflexível que não permita uma minoração de exigências numa segunda convocatória, nem tão brando que caia no âmbito do n.º 4 do art. 1433.º. Com efeito, se os casos em que se exige maioria qualificada são importantes o suficiente para que não lhes seja aplicada a regra geral da maioria simples, não existe fundamento para que, perante tais casos, baste a aprovação de uma minoria de $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio para vincular todos os condóminos.

Recorrendo à analogia, e porque as razões que justificam a existência de uma solução a aplicar à unanimidade são as mesmas - ainda que num diferente grau de intensidade - que as que fundamentam a necessidade de regular o que acontece numa segunda convocatória da assembleia geral para aprovar deliberações que careçam de maioria qualificada - reitera-se, a proteção dos interesses maioritários -, tendemos a defender, à semelhança do acórdão do TRL a que vimos aludindo, que se deve estabelecer um paralelo entre as duas situações.

Pelo exposto, entendemos ser de manter o *quorum* de $\frac{2}{3}$ relativamente às deliberações que o exijam³⁹, permitindo-se, porém, que também este seja

³⁹ Referimo-nos aos já citados n.ºs 3 e 4 do art. 1422.º, n.º 2 do art. 1424.º e n.º 1 do art. 1425.º.

alcançado em dois momentos: num primeiro momento, bastando os votos favoráveis da **maioria do capital investido** e, num segundo momento, a **confirmação da deliberação pelos restantes condóminos** que representem a parte necessária para fazer as maiorias qualificadas exigidas, consoante o caso. Diferentemente – e ainda que a jurisprudência não resolva nem aborde este aspeto –, quanto às maiorias previstas nos arts. 1428.º, n.º 2, 1422.º, n.º 2, al. d) e 1422.º-A, n.º 3, sendo o seu *quorum* deliberativo em primeira reunião menos exigente, também em segunda reunião se deve verificar uma redução proporcional. Neste sentido, sugerimos, por entendermos razoável – ainda que, evidentemente, seja meramente indicativo –, que num primeiro momento (naquela segunda reunião) devam bastar os votos favoráveis de **40% do valor total do prédio** e, num segundo momento, a **confirmação da deliberação pelos condóminos** necessários para perfazer as maiorias qualificadas exigidas.

Numa última nota, e pela sua relevância prática, referir que as manifestações posteriores dos condóminos ausentes e não representados devem, no nosso entender, seguir os termos dos n.ºs 6 a 9 do art. 1432.º.

2.2.4. Regras Gerais Aplicáveis às Deliberações – Maioria Simples

Analizadas as exceções, atentemos agora às regras gerais aplicáveis às deliberações.

Em primeira convocação, a assembleia pode deliberar, desde que esteja presente/representada a maioria simples do capital investido – *quorum* constitutivo (1432.º, n.º 3). Quanto ao *quorum* deliberativo, a regra geral é que se reúna a maioria dos votos presentes⁴⁰. A título exemplificativo, num

⁴⁰ Não se exigem os votos favoráveis correspondentes à maioria simples do capital investido (que constitui o *quorum* constitutivo), “porquanto isso equivaleria a exigir uma unanimidade que a lei não impõe”. De resto, “a regra da colegialidade na formação da vontade do grupo, que constitui um princípio típico das formações coletivas, tem associado o princípio da gestão – digamos

condomínio com vinte condóminos, em que todos eles têm igual capital investido e, por isso, igual percentagem de votos, uma deliberação pode ser aprovada em primeira reunião se comparecerem, pelo menos, dez condóminos e cinco deles votarem favoravelmente.

Não se verificando este *quorum* inicial, o já referido n.º 4 vem estabelecer um ***quorum* subsidiário**, a respeitar numa segunda reunião: condóminos que representem, pelo menos, $\frac{1}{4}$ do capital.

A **data da segunda reunião** poderá constar, desde logo, da convocatória para a primeira⁴¹. Na sua falta, o legislador estabeleceu que deveria ocorrer uma semana depois, à mesma hora e local, o que deverá ficar a constar da ata da assembleia que se frustrou. A lei não prevê nenhum intervalo mínimo obrigatório entre as duas reuniões, pretendendo-se assim evitar “que a segunda convocação, em lugar de ser uma *nova* chamada, se converta num mero prolongamento da primeira”⁴². Estamos perante uma matéria em que são os interesses dos condóminos que relevam e, portanto, deverão ser eles a decidir o melhor critério a aplicar perante tal situação. Não obstante, entendemos, subscrevendo o ac. STJ de 26/05/2015 (Gregório Silva Jesus), que “esse espaço de tempo não poderá ser tão curto, de algumas horas ou meia hora (...), por claramente afrontador dos limites

democrática – que reclama, não a unanimidade das decisões internas, mas sim a correspondente maioria”. NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 698.

⁴¹ A ordem de trabalhos das duas reuniões haverá de ser a mesma.

⁴² LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 446. No mesmo sentido, SEIA, Aragão, *op. cit.*, pp. 172 e 173, defendendo, porém, que a data da segunda reunião deve respeitar um intervalo mínimo de uma semana em relação à primeira. Também o ac. TRP de 04/05/2010 (Anabela Dias da Silva) defende que a segunda reunião não pode ter lugar na data da primeira, não esclarecendo, todavia, qual o intervalo mínimo que considera justificável. Diferentemente, JOSÉ, Rosendo Dias, *A Propriedade Horizontal: Comentários e Notas aos arts. 1414.º a 1436.º do C. Civil*, Livraria Petrony, Lisboa, 1982, pp. 107 e 108, considerando que a lei não exige que a segunda reunião se realize em dia diferente. Ainda numa outra linha de pensamento, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 224 a 226 e ac. TRL de 31/03/2011 (Márcia Portela), defendendo que não existe uma obrigação de que a segunda reunião se realize sempre com respeito pelo intervalo de uma semana, supletivamente fixado na lei, mas que também não é aceitável que a segunda assembleia esteja convocada para meia hora após a primeira.

da boa fé, uma vez que pelo conhecimento advindo da experiência do quotidiano social se sabe que, se não sempre pelo menos quase sempre, tal reduzido espaço de intervalo na prática inviabiliza a presença de quem pouco antes esteve ausente, assim como não lhe permite a reponderação da conveniência de estar presente na assembleia, e mesmo a sua preparação para nela participar e assumir uma correta tomada de posição”.

As **formalidades** para a convocação da segunda reunião são, assim, as mesmas que as da primeira (com respeito pelo que vem previsto no n.º 1 do art. 1432.º) – com exceção da antecedência de 10 dias, que neste caso não tem de ser observada.

Em segunda convocatória, como se disse, **altera-se a exigência quanto ao quorum constitutivo**, passando de “maioria simples do capital investido” para “ $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio” (1432.º, n.º 4), **mantendo-se o quorum deliberativo** enquanto “maioria **de votos** dos condôminos presentes”^{43 44}. Deste modo, recorrendo ao exemplo avançado *supra*, uma deliberação poderia ser aprovada em segunda reunião se comparecessem apenas cinco condôminos, bastando que três deles votassem favoravelmente.

Coloca-se a questão de saber se é necessária a unanimidade, em segunda convocatória, quando estejam presentes apenas dois condôminos, representando um deles mais de $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio.

Aragão Seia⁴⁵ entende que, em tal situação, estando presentes condôminos que representem, pelo menos, $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio, a deliberação só

⁴³ Abílio Neto (*op. cit.*, p. 699) entende que a entidade convocante deverá informar os condôminos ausentes desta diminuição de exigência, contribuindo assim para o êxito da segunda reunião.

⁴⁴ Excluem-se das exigências do n.º 4 do art. 1432.º: situações de adiamento da data primitiva por motivos de força maior ou de novo agendamento da assembleia, por necessidade de suspensão dos trabalhos que estejam a decorrer ou, ainda, por decisão unânime dos condôminos presentes e com maioria do capital, de reunir em nova data. Neste sentido, RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 48.

⁴⁵ *Op. cit.*, p. 177.

pode ser aprovada com o voto favorável **da maioria dos condóminos presentes**. Assim, não podem os votos de um só condómino formar a maioria necessária, já que ele representa apenas 50% dos condóminos presentes. Significa isto que, para o autor, será necessária a unanimidade.

É da nossa opinião que existe, em torno desta questão, uma confusão quanto àquilo que é exigido em segunda reunião para aprovação de uma deliberação. Com efeito, Aragão Seia interpreta o n.º 4 do art. 1432.º no sentido de ser necessário, como *quorum* deliberativo, o voto favorável da **maioria dos condóminos presentes** o que, de resto, nos parece ir contra o “princípio da prevalência do voto maioritário”⁴⁶. Com efeito, não é isso que a lei nos diz. É exigido, sim, reunir a maioria **de votos** dos condóminos presentes, o que significa que se o condómino que votou favoravelmente é proprietário de uma fração que representa mais capital investido do que a fração do outro, a deliberação haverá de ser aprovada⁴⁷. Mais uma vez, o legislador toma em consideração o **elemento patrimonial** e não o elemento pessoal, pelo que há que respeitar a sua opção.

Importa, por último, questionar o que acontece se, mesmo numa segunda reunião, não comparecem condóminos suficientes para representar $\frac{1}{4}$ do capital. Já sabemos que a assembleia não pode deliberar. Como resolver, então, tal situação?

A assembleia de condóminos é, antes de mais, uma assembleia de comproprietários, é o órgão de administração das **partes comuns** em propriedade horizontal às quais se aplica, subsidiariamente e com as devidas adaptações, o regime da compropriedade⁴⁸. Deste modo, admite-se que o intérprete, não encontrando solução especial no regime da

⁴⁶ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 699.

⁴⁷ Em sentido concordante, RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 47.

⁴⁸ MESQUITA, Manuel Henrique, *op. cit.*, p. 84 e acs. STJ de 09/05/1991 (Tato Marinho), 22/02/2017 (Tomé Gomes) e de 19/03/2009 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza).

propriedade horizontal, possa aqui **recorrer ao art. 1407.º, n.º 2**, de acordo com o qual “quando não seja possível formar a maioria legal, a qualquer dos consortes é lícito recorrer ao tribunal, que decidirá segundo juízos de equidade”⁴⁹.

⁴⁹ Neste sentido, LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 447 e MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 273.

3. Vícios nas Deliberações

O art. 1433.º, n.º 1 estabelece como anuláveis “as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados”.

Parte da doutrina e da jurisprudência⁵⁰ vem defendendo uma interpretação restritiva deste preceito, excluindo do seu âmbito deliberações que violem normas imperativas, pelo que a anulabilidade seria aplicável apenas às deliberações que violassem normas supletivas. Sucede que, tal como assinala Jorge Morais Carvalho, as normas supletivas ou dispositivas são, por definição, normas que podem ser afastadas pelas partes e que, portanto, não se aplicam quando as partes acordem no sentido da sua não aplicação. Desse modo, **só fará sentido falar de contrariedade à lei quando estejam em causa normas injuntivas**, ou seja, normas que se aplicam mesmo que as partes acordem no sentido da sua não aplicação⁵¹.

Por outro lado, entendemos que deve existir uma interpretação restritiva relativamente a **deliberações que tenham por objeto assuntos que extravasam a esfera de competência da assembleia de condóminos** (que, reitera-se, consiste na administração das partes comuns do edifício), porquanto estas serão, em princípio, **ineficazes** e não anuláveis⁵².

Quanto às deliberações contrárias a **regulamentos**, incluem-se aqui deliberações que contendam com disposições previstas no **título constitutivo** ou no **regulamento do condomínio** (que pode, ou não, integrar o título constitutivo – arts. 1418.º, n.º 2, b e 1429.º-A, *a contrario*).

⁵⁰ LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 447, RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 57, ac. TRP de 16/11/2010 (Ramos Lopes) e ac. TRL de 02/05/2013 (Fátima Galante).

⁵¹ Cfr. CARVALHO, Jorge Morais, *Os Limites à Liberdade Contratual*, Almedina, Coimbra, 2016, nota de rodapé 442, pp. 151 e 170. *Vide*, ainda, p. 169, a propósito das formas de designação destas normas: “normas injuntivas, também designadas imperativas, cogentes, necessárias, de interesse e ordem pública ou de direito inderrogável (...)”.

⁵² *Vide* ac. TRE de 03/11/2016 (Mário Branco Coelho).

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

O art. 1429.º-A refere-se ao regulamento propriamente dito, ou seja, ao instrumento que “disciplina o **uso, a fruição e conservação das partes comuns** do edifício”⁵³. Assim, **mesmo que o regulamento esteja inserido no título constitutivo**, é do nosso entendimento⁵⁴ que a sua natureza não muda, não adquire a mesma força vinculativa que o título constitutivo nem fica sujeito à regra do art. 1419.º, n.º 1, sobre a sua (difícil) modificabilidade. É que “a disciplina das partes comuns satisfaz necessidades que variam continuamente”⁵⁵ e, por isso, a sua alteração tem de ser mais facilitada, bastando-se com a aprovação por maioria simples. Pelo contrário, consideramos também que cláusulas do regulamento inserido no título que confirmam **direitos especiais aos condóminos** ou que **restringam os seus direitos** adquirem a mesma natureza que o título constitutivo, porquanto ultrapassam o âmbito do art. 1429.º-A, só podendo assim ser alteradas com o acordo de todos os condóminos, através de escritura pública ou documento particular autenticado⁵⁶.

Por fim, sabendo que a parte final do **n.º 2 do art. 1433.º** faz uma breve referência a deliberações “**inválidas**” e “**ineficazes**” e que a invalidade se consubstancia tanto em anulabilidade como em nulidade, conclui-se que, desde as alterações introduzidas pelo D.L. 268/94, de 25 de outubro (diploma que fixou o regime do atual n.º 2), existem quatro categorias de vícios que inquinam deliberações tomadas em assembleia de condóminos, cada uma com pressupostos e efeitos próprios, a saber, a **nulidade**, a

⁵³ A título de exemplo, as cláusulas que regulam a utilização do churrasco do condomínio.

⁵⁴ Seguindo Sandra Passinhas (*op. cit.*, pp. 69 a 72) e a sua interpretação restritiva do art. 1419.º, n.º 1.

⁵⁵ *Idem, ibidem*, p. 72.

⁵⁶ Pense-se, por hipótese, na cláusula que estabelece que os proprietários da fração autónoma do último piso têm um direito de utilização exclusiva do sótão. Pense-se, por outro lado, na cláusula que não permite animais de estimação no prédio, ou na cláusula que determina que a roupa só pode ser estendida nas varandas viradas para as traseiras do prédio.

anulabilidade, a ineficácia em sentido estrito e, para alguns, a inexistência.

3.1. Deliberações Nulas

3.1.1. Enquadramento Geral

Ao contrário do que acontece às deliberações anuláveis, as deliberações nulas nascem inválidas “por força da falta ou vício de um elemento interno ou formativo”, nunca chegando a produzir efeitos⁵⁷. Podem ser impugnadas a todo o tempo, de acordo com o regime geral do art. 286.º, mas relativamente à legitimidade há um **desvio à regra geral**, na medida em que o legislador fixou, “em termos precisos, quais os interessados a quem é conferida legitimidade para a sua arguição: os condóminos”⁵⁸.

Apesar de a nulidade operar *ipso iure* e, por isso, não ser necessário intentar uma ação nesse sentido nem tão-pouco obter uma sentença judicial prévia, “em qualquer tempo e sem jamais haver prescrição ou prazo de caducidade para o efeito, será admissível, por quem, pelo prejuízo que lhe cause a deliberação, para tal esteja legitimado, o recurso a uma ação de declaração de nulidade (...), a considerá-la sem valor, com alcance assertório – e não apenas para o futuro, mas retroativamente (...); o próprio tribunal poderá afirmá-la oficiosamente, ainda que se lhe depare o tema só como simples questão prejudicial”⁵⁹.

No âmbito das deliberações da assembleia de condóminos, o Código Civil seguiu, “como no tocante às deliberações das assembleias gerais das associações (art. 177.º), a orientação de diplomas anteriores

⁵⁷ PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, 2.ª reimpressão da 4.ª ed., por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, Coimbra, 2012, p. 619.

⁵⁸ MILLER, Rui Vieira (*op. cit.*, p. 281) e ac. TRP de 16/11/2010 (Ramos Lopes). Em sentido diverso, LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 448 e ac. TRL de 02/05/2013 (Fátima Galante), para quem a legitimidade é aferida com base no art. 286.º.

⁵⁹ FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto, *Deliberações de Sociedades Comerciais*, Dissertação de Doutoramento em Direito Privado - Universidade Lusíada de Lisboa, Almedina, 2005, p. 554.

(designadamente do Código Comercial, no seu art. 146.º) de só prever a anulação de deliberações, **mas ao longo do tempo gerou-se consenso sobre que certas violações** de normas imperativas (mormente a **desconformidade do conteúdo** das deliberações com tais normas) **acarretam a nulidade** das deliberações em causa”⁶⁰.

Por outro lado, importa adiantar desde já que, ao contrário da informação que frequentemente encontramos⁶¹, **a violação de uma norma imperativa não gera, necessariamente, nulidade**⁶², daí que, como referimos *supra*, tendamos a abranger no alcance do n.º 1 do art. 1433.º também a violação de normas cogentes.

Ora, perante o regime lacunoso da propriedade horizontal, importa chamar à colação os ensinamentos da doutrina e da jurisprudência no que a esta matéria diz respeito⁶³.

Em primeiro lugar, e apesar de a generalidade da doutrina e da jurisprudência não distinguirem as situações previstas nos **arts. 280.º, n.º 1 e 294.º**, aplicando-os de forma pouco rigorosa⁶⁴, os dois preceitos têm âmbitos de aplicação distintos. Com efeito, tanto um como outro existem para estabelecer as consequências jurídicas decorrentes da violação de

⁶⁰ DUARTE, Rui Pinto, *Código Civil Anotado*, Vol. II, Arts. 1251.º a 2334.º, obra coletiva com a coordenação de Ana Prata, Almedina, Coimbra, 2017, p. 285.

⁶¹ *Vide*, a título de exemplo, acs. STJ de 12/11/2009 (Hélder Roque): “é nulo, manifestamente, o negócio jurídico que viola disposição legal de natureza imperativa” e de 20/12/2017 (Pedro de Lima Gonçalves).

⁶² Ac. TRL de 17/12/2015 (Ferreira de Almeida): “Foquemo-nos apenas nas imperativas, para dizer que a sua derrogação é cominada com a nulidade - já à mera violação de uma norma, ainda que imperativa, corresponde apenas anulabilidade.”

⁶³ *Maxime* CARVALHO, Jorge Morais, *op. cit.*, pp. 140 e ss. e ac. TRL de 14/11/2017 (Higina Castelo).

⁶⁴ “Em alguns casos, os dois preceitos são referidos em conjunto, sem distinção, como base do regime da contrariedade à lei; noutros refere-se apenas, em termos genéricos e sem distinguir em função do elemento do contrato, ora o art. 280.º ora o art. 294.º.” CARVALHO, Jorge Morais, *op. cit.*, p. 146.

normas injuntivas⁶⁵, mas a sua coexistência permite antever, desde logo, que o legislador não os criou para regularem as mesmas situações. Neste sentido, é importante saber harmonizá-los.

Resulta da leitura do art. 280.º, n.º 1 que este se aplica aos casos em que o **objeto do negócio** é contrário à lei, pelo que o art. 294.º se destina a regular situações em que a contrariedade à lei resulte de **outro elemento relacionado com o negócio**, “nomeadamente as circunstâncias da sua celebração”⁶⁶. Por outras palavras, o art. 280.º, n.º 1 refere-se aos **elementos internos** do negócio e o art. 294.º aos **elementos exteriores**.

O art. 280.º, n.º 1 respeita ao objeto negocial nas suas duas vertentes: por um lado, ao conteúdo, i.e., aos efeitos jurídicos do negócio, considerando as declarações das partes e o direito aplicável (**objeto imediato**), por outro, ao objeto *stricto sensu*, ao *quid* sobre o qual recaem os efeitos do negócio (**objeto mediato**)⁶⁷. “O conceito (de objeto) integra, ainda, a **causa**, como função económico-social” do negócio, bem como questões relacionadas com os **sujeitos** que celebram o negócio, por se “considerar que se trata de um elemento ligado ao próprio negócio jurídico”⁶⁸.

Ora, os tribunais portugueses, não raro, têm vindo a cominar com nulidade negócios jurídicos cujo **objeto é contrário à lei** ou **legalmente impossível**, recorrendo ao art. 294.º e não ao 280.º, n.º 1⁶⁹. Assim, torna-se relevante

⁶⁵ Contra: ac. STJ de 12/11/2009 (Hélder Roque): “O negócio jurídico pode ser contrário a uma disposição legal de carácter imperativo, hipótese em que rege o estipulado pelo artigo 294.º, que comina o vício, em princípio, com a sanção da nulidade, ou, tão-só, contrário à lei, hipótese em que se aplica o artigo 280.º, n.º 1, ambos do CC, que estatui para o vício, igualmente a sanção da nulidade.”

⁶⁶ CARVALHO, Jorge Morais, *op. cit.*, p. 147.

⁶⁷ ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II – *Facto Jurídico*, em *especial Negócio Jurídico*, 9.ª reimpressão, Almedina, Coimbra, 2003, p. 327 e PINTO, Mota, *op. cit.*, p. 553.

⁶⁸ CARVALHO, Jorge Morais, *op. cit.*, p. 160.

⁶⁹ Quanto à impossibilidade física e à indeterminabilidade, que recaem apenas sobre o objeto mediato, não se verifica essa confusão.

para a questão em análise perceber quais os verdadeiros significados daquelas expressões.

A **impossibilidade jurídica do objeto** verifica-se quando “a prestação consiste num ato que a lei não permite que seja realizado, podendo impedi-lo”⁷⁰, ou seja, trata-se de um objeto de um negócio que o Direito não prevê nem consente. A título exemplificativo, não pode ser celebrada uma escritura pública de compra e venda de uma fração autónoma de um prédio urbano sem que a respetiva construção e constituição em propriedade horizontal estejam legalizadas⁷¹.

Por seu turno, está em causa a **contrariedade à lei** quando existe uma **norma injuntiva e proibitiva**, tornando “indisponível para uma ou ambas as partes determinada situação jurídica”⁷². Na sua interpretação, dever-se-ão ter em conta não só diplomas legais ditados por órgãos com poder legislativo, mas qualquer comando imposto pelo Direito, desde que seja dotado de imperatividade. Assim, a título de exemplo, pense-se no título constitutivo que atribui a uma parte comum ou a uma fração autónoma destino ou utilização diferentes dos constantes do respetivo projeto aprovado pela Câmara Municipal⁷³.

Quanto ao **art. 294.º**, já vimos que este diz respeito aos elementos externos do negócio jurídico. Diz a sua letra que “os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, **salvo nos casos em que outra solução resulte da lei**”. Significa isto – doutrina defendida por Jorge Morais Carvalho, que subscrevemos – que a leitura deste preceito deve ser feita de forma “invertida”. Estão, portanto, em causa aspetos que,

⁷⁰ Ac. STJ de 14/05/2002 (Ribeiro Coelho).

⁷¹ Cfr. ac. STJ de 24/01/2012 (Gregório Silva Jesus).

⁷² CARVALHO, Jorge Morais, *op. cit.*, p. 158.

⁷³ *Idem, ibidem*, p. 148.

ainda que relacionados com o negócio jurídico, estão fora do seu âmbito, pelo que **não justificam a invariável nulidade do mesmo**. Deste modo, a lei consagra a possibilidade de, **mesmo contrariando disposição imperativa**, o negócio jurídico poder padecer de **vícios mais adequados**, como a anulabilidade ou a ineficácia. Assim, **perante a violação de norma innjuntiva atinente a elementos exteriores do negócio jurídico, parte-se da consequência expressa ou tacitamente prevista na lei, só sendo nulos no caso de esta não apresentar outra solução**^{74 75}.

Por sua vez, o art. 280.º não faz qualquer ressalva à possibilidade de outra solução estar consagrada na lei. Porém, caso exista uma norma especial que afaste o seu regime, ela deve ser aplicada. Assim, por hipótese, se uma determinada norma versar sobre o objeto do negócio, prescrevendo que a sua violação será cominada com a anulabilidade, o negócio que a viole será anulável e já não nulo, prevalecendo a norma especial sobre a geral. Significa isto que, apesar de a letra do art. 280.º, n.º 1 ser distinta da do art. 294.º, **o raciocínio deverá ser o mesmo**, “só sendo nulo o contrato nos casos em que outra solução não resulte da lei”⁷⁶. Note-se ainda que, como iremos ver adiante, a diferente “solução” não tem de estar, necessariamente, expressa na lei. Com efeito, mesmo que as normas imperativas sejam omissas nesse aspeto, é importante interpretá-las no sentido de **aferir se é a nulidade a cominação mais adequada** à violação de uma determinada norma ou se, pelo contrário – e atendendo aos interesses por ela protegidos –, o legislador teria em mente outra solução.

⁷⁴ *Idem, ibidem*, pp. 150 e 165.

⁷⁵ “(N)o domínio de atuação do art. 294.º (...) pode ou não a nulidade ser a figura estatisticamente mais frequente, mas já não se poderá considerar modalidade privilegiada de invalidade.” ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil – Teoria Geral*, Vol. II, Coimbra Editora, Coimbra, 1999, p. 317.

⁷⁶ CARVALHO, Jorge Morais, *op. cit.*, p. 164 e, no mesmo sentido, ASCENSÃO, José de Oliveira, *ibidem*.

Feito este enquadramento geral, e antes de atentarmos a casos concretos de deliberações das assembleias de condóminos, importa aferir **critérios que permitam aquilatar se uma determinada norma tem, ou não, conteúdo imperativo.**

Em primeiro lugar, o critério-base resulta da letra do próprio preceito. Assim, quando a norma indique expressamente que não pode ser afastada pelas partes ou preveja a invalidade do negócio quando não seja respeitada, tal indicia, desde logo, que o seu conteúdo é imperativo.

“Não havendo referência expressa nesse sentido, o elemento essencial para determinar se uma norma tem conteúdo imperativo está relacionado com a identificação da natureza dos **interesses protegidos**⁷⁷.” Assim, a principal tarefa do intérprete consiste em aferir qual o interesse que determinada norma pretende proteger, podendo identificar **interesses gerais** – em que a norma procura defender todas as pessoas contra uma prática que as possa afetar -, **interesses de terceiros** – em que o objetivo é proteger todas as pessoas que integram um determinado grupo -, **interesses de ambas as partes** – visando a lei proteger as partes contra si próprias – ou **interesses de uma das partes** – em que o caráter imperativo visa a proteção da pessoa contra ela própria⁷⁸. Note-se que determinadas normas podem visar proteger, em simultâneo, dois ou mais destes interesses.

Sandra Passinhas⁷⁹ sugere, a este propósito, a necessidade de uma **interpretação sistemático-normativa**, pelo que o primeiro critério a ter em consideração deverá ser atentar às **normas que tutelam diretamente o interesse público/geral** ou que **tutelam os interesses de terceiros.**

⁷⁷ CARVALHO, Jorge Morais, *ibidem*, p. 175.

⁷⁸ *Idem*, *ibidem*, pp. 175 a 192.

⁷⁹ *Op. cit.*, pp. 252 e ss. Entendimento partilhado pelo ac. TRP de 27/09/2012 (Amaral Ferreira).

Naturalmente, a verificação destes interesses em determinadas normas são fortes indicadores de que se tratam de normas imperativas e, nesse sentido, não haverá grande dificuldade na sua qualificação. A tarefa mais complexa virá depois, quando seja necessário interpretar a deliberação de modo a **concluir se o interesse protegido pela norma é afetado**⁸⁰, algo que só poderá ser feito em concreto. Note-se, porém, que as deliberações que efetivamente ponham em causa a proteção daqueles interesses serão necessariamente **nulas** já que, se assim não fosse, i.e., se se cominassem tais vícios com a mera anulabilidade, o legislador estaria a deixar ao critério dos condóminos a derrogação de tais preceitos, com a não impugnação, em certo prazo, das deliberações viciadas⁸¹.

Por outro lado, existem **preceitos legais destinados a proteger diretamente os condóminos** (interesses de ambas as partes ou apenas de uma delas) e é aí que se levantam alguns problemas delicados, uma vez que nem todos os condóminos ou administradores têm conhecimento suficientemente vasto da lei para conhecer todos os preceitos cuja violação dá origem à **nulidade**.

Sandra Passinhas defende que só serão cominadas com nulidade as deliberações cujo **conteúdo** fixe uma disciplina contrária àqueles, pois só nestes casos pode a posição de **futuros condóminos** ser afetada. Entende a autora que são os interesses destes que a lei pretende proteger⁸² e, por isso, a deliberação deverá ainda ter um caráter **permanente**⁸³. Para nós, faz sentido que se pense de tal forma, já que os interesses dos próprios

⁸⁰ Neste sentido, MORAIS, Jorge Carvalho, *op. cit.*, pp. 183 e 185.

⁸¹ LIMA, Pires da / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 448, JUSTO, António Santos, *Direitos Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 2007, p. 344, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 251 a 253 e RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 64. Cfr. ainda, para as sociedades, XAVIER, Lobo, *Anulação...*, p. 123.

⁸² Na esteira da doutrina de Lobo Xavier, *ibidem*, p. 162: “É que não pode razoavelmente contar-se com a diligência dos adquirentes das (frações) em se informarem das cláusulas (do título constitutivo) e das deliberações em geral.”

⁸³ No mesmo sentido, Ac. TRL de 17/12/2015 (Ferreira de Almeida).

condóminos, atuais e presentes, representados, ou a quem as deliberações e o respetivo processo de formação deverão ser comunicados se encontram salvaguardados com os mecanismos de impugnação previstos no art. 1433.º. Assim, em caso de dúvida, o intérprete dever-se-á questionar se uma determinada deliberação que infrinja uma norma imperativa afeta apenas os condóminos atuais ou se, pelo contrário, poderá atingir condóminos futuros, caso em que se cominará com a **nulidade**.

3.1.2. Exemplos

Nos termos do n.º 1 do art. 1432.º, uma assembleia não pode deliberar sem que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, metade dos votos representativos do capital investido. Este preceito legal é imperativo, visando proteger os **interesses dos condóminos** e regula **elementos exteriores** da deliberação (a forma como pode ser obtida), pelo que a deliberação tomada com desrespeito pelo mesmo cabe no âmbito do art. 294.º. Contudo, esta deliberação não deverá ser cominada com nulidade, mas com mera **anulação**, porquanto não se trata de irregularidade permanente que afete interesses de condóminos futuros⁸⁴.

Os n.ºs 3 e 4 do art. 1424.º são disposições especiais que afastam a regra geral da proporcionalidade prevista no n.º 1 (que se apresenta como supletiva), não podendo ser derogadas. Com efeito, estas regras acautelam “**interesses de condóminos** que, quando minoritários, poderiam doutro modo ver-se na contingência de ter de suportar despesas para as quais nada contribuem e das quais não podem sequer tirar proveito”. São, pois, **normas imperativas**, não estando na disponibilidade

⁸⁴ Situação semelhante se verifica a propósito das assembleias das associações, verificando-se uma solução expressa no art. 177.º que determina diretamente a anulabilidade de deliberações tomadas com irregularidades no funcionamento da assembleia. Apesar de esta previsão não existir no regime das assembleias de condóminos, a *ratio legis* é a mesma e, portanto, aquele art. 177.º vem reforçar a cominação com anulabilidade para a situação apresentada.

das partes⁸⁵. Assim, deliberações aprovadas em sentido contrário àquelas são deliberações cujo **conteúdo negocial** é contrário à lei e, por isso, são abrangidas pelo n.º 1 do art. 280.º. Não existindo outra solução legal, e tendo em conta que a aprovação de tais deliberações é suscetível de afetar pessoas que só em momento futuro farão parte do condomínio, estas deliberações deverão ser cominadas com a **nulidade**, por força do disposto no art. 280.º.

O mesmo raciocínio se aplica para deliberações que regulem os **encargos com inovações** de forma diferente da consignada no art. 1426.º.

O art. 1419.º, n.º 1 surge, igualmente, como **norma imperativa**, visando, novamente, a proteção dos **interesses dos condóminos** e, bem assim, o **interesse geral**, na medida em que “o título constitutivo é um ato modelador do estatuto da propriedade horizontal e as suas determinações têm natureza real e, portanto, eficácia *erga omnes*”⁸⁶, oponíveis a terceiros. Assim, “a liberdade de modelação do regime da propriedade horizontal está fortemente condicionada não apenas pelo facto de se tratar de um direito real, subordinado ao princípio da tipicidade, mas também por razões de interesse público, designadamente decorrentes dos direitos de edificação e do ambiente, sem esquecer a necessária salvaguarda da solidariedade exigida a todos os que integram a micro comunidade interdependente”⁸⁷. Posto isto, qualquer alteração ao título constitutivo exige o acordo de todos os condóminos e a sua consignação em escritura pública. Não se abdicando do acordo de todos os condóminos, a

⁸⁵ Neste sentido, ac. TRL de 14/11/2017 (Higina Castelo). Contra: Ac. STJ de 12/11/2009 (Hélder Roque), referindo que “Na verdade, a norma do artigo 1424.º (...) é uma norma de conteúdo dispositivo e não uma norma de interesse e ordem pública que estabeleça direitos inderrogáveis entre os condóminos.”

⁸⁶ MESQUITA, Manuel Henrique, *op. cit.*, p. 94.

⁸⁷ Ac. TRP de 06/04/2017 (Rodrigues Pires).

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

deliberação aprovada sem o mesmo é **nula**, recaindo novamente no âmbito do art. 294.º (forma de obtenção da deliberação)⁸⁸.

As deliberações que autorizem a **divisão entre condóminos** das **partes** do edifício consideradas **imperativamente comuns** pelo n.º 1 do art. 1421.º são deliberações cujo **conteúdo negocial** contende com a lei e, nesse sentido, subsumem-se ao art. 280.º, n.º 1. Também aqui estão em causa **interesses dos condóminos** cujo único desvio já vem previsto na própria lei (admitindo-se, apenas, a afetação das partes comuns ao uso exclusivo de um dos condóminos [n.º 3] e nunca a sua divisão entre eles). Por isso, e por estarem em causa também interesses de condóminos futuros, estas deliberações deverão ser consideradas **nulas**.

Também as deliberações que suprimam a faculdade de qualquer condómino proceder a **reparações necessárias e urgentes nas partes comuns** do edifício (art. 1427.º) são **nulas** por força do n.º 1 do art. 280.º, por contrariedade à lei, pondo em causa o **interesse geral**, na medida em que a omissão de determinadas reparações pode por em causa bens jurídicos como a integridade física de qualquer transeunte ou visitante do condomínio.

As deliberações que **retirem** aos condóminos, no caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente pelo menos três quartos do seu valor, o **direito de exigir a venda do terreno e dos materiais** (n.º 1 o art. 1428.º) ou que **suprimam a possibilidade de recorrer dos atos do administrador** (faculdade permitida pelo art. 1438.º) são **nulas** por força

⁸⁸ Neste sentido, acs. STJ de 20/12/2017 (Pedro de Lima Gonçalves) e de 22/02/2017 (Tomé Gomes). Contra: ac. TRL de 17/12/2015 (Ferreira de Almeida), referindo que a ofensa daquele "preceito imperativo, só afeta interesses (e interesses disponíveis) daqueles que no momento da aprovação da deliberação eram condóminos, interesses, portanto, que, por via de regra (...) tais condóminos perfeitamente podem defender através de ação anulatória".

do n.º 1 do art. 280.º, por afetarem interesses dos condóminos atuais e futuros.

Por fim, o n.º 1 do art. 1429.º constitui também uma norma imperativa, ao determinar que é “**obrigatório** o seguro contra o risco de incêndio do edifício (...)”. Assim, deliberações que dispensem o seguro do edifício contra risco de incêndio são **nulas** (art. 280.º, n.º 1) por porem em causa **interesses gerais**.

3.2. Deliberações Anuláveis

A anulabilidade está relacionada com interesses de índole particular, o que justifica que os negócios anuláveis possam consolidar-se com o decorrer do tempo. Um negócio anulável nasce, portanto, válido, ainda que precário, produzindo efeitos desde a sua celebração e só se tornando inválido se for posteriormente anulado⁸⁹, sendo que a arguição da anulabilidade⁹⁰ terá de ser feita tempestivamente e por quem tenha legitimidade para tal, não sendo, portanto, de conhecimento oficioso⁹¹. A sentença de anulação tem efeitos retroativos (art. 289.º, n.º 1), pelo que se “considera que os efeitos visados não se produziram desde o início, como nunca tendo tido lugar”⁹². Enquanto não existir sentença de anulação, os condóminos e o administrador estão, deste modo, vinculados às deliberações que hajam sido tomadas pela assembleia.

As deliberações anuláveis distinguem-se das restantes em aspetos relevantes: podem estas ser sujeitas a **renovação**, i.e., ser substituídas por outras que tenham o mesmo conteúdo, mas que estejam já em conformidade com a lei, o título constitutivo ou o regulamento, deixando

⁸⁹ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *Teoria Geral do Direito Civil*, reimpressão da 8.ª ed., Almedina, Coimbra, 2018, pp. 648 e ss.

⁹⁰ Apesar da existência de uma ação especialmente destinada a esse efeito, a anulabilidade pode ser arguida por via de exceção (cfr. art. 287.º, n.º 2, *in fine*).

⁹¹ FURTADO, Pinto, *op. cit.*, p. 706.

⁹² PINTO, Mota, *op. cit.*, p. 621.

a deliberação anterior de ser anulável⁹³; e podem ainda ser alvo de **confirmação** desde que o vício já tenha cessado e o interessado tenha conhecimento do vício e do direito de anulação (art. 288.º)⁹⁴. Diferentemente, as deliberações nulas e inexistentes não podem ser confirmadas, mas apenas “repetidas *ex novo*”⁹⁵.

Deliberações tomadas **com vícios formais** são anuláveis quando violem prescrições legais ou regulamentares relativas à **convocação da assembleia**: “quando se verificou a falta de convocação de algum dos condóminos, ou de terceiros com direito a participarem na assembleia (usufrutuário, usuário, locatário, nos contratos de *leasing* para habitação, depositário judicial e fiduciário), ou quando a convocação foi efetuada com prazo inferior a dez dias”⁹⁶. Também a convocação realizada por pessoa diferente do administrador ou por condóminos que representem menos de 25% do capital investido no prédio se traduz em falta de convocação (exceto, como já foi referido, quando se trate de convocação de assembleia para recorrer de ato do administrador), o que implica que as deliberações que resultem de tal reunião sejam **anuláveis**. O mesmo se verifica quando do aviso convocatório não conste o dia, a hora e/ou o local da reunião e, ainda, quando a assembleia reúna em local distinto do indicado ou antes da hora prevista na convocação. São ainda anuláveis as deliberações

⁹³ Acs. TRL de 06/11/2008 (Carlos Valverde) e de 03/11/2011 (Ezagüy Martins) e PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 251.

⁹⁴ “A razão de ser da consagração da possibilidade de confirmação também está relacionada com o eventual interesse daquele que tem legitimidade para arguir o vício em colocar um ponto final na situação de indefinição da sorte do negócio jurídico” – CORDEIRO, António Menezes, *Da Confirmação no Direito Civil*, Almedina, Coimbra, 2008, p. 13.

⁹⁵ Neste sentido, NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 721.

⁹⁶ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 258.

tomadas sobre matérias que não constem da ordem do dia⁹⁷ ou quando estejam presentes terceiros não autorizados na reunião.

O regime da anulabilidade assume, porém, uma **função residual** ou mesmo de **regra geral da invalidade**, porquanto todas as deliberações contrárias à lei, estatuto e regulamentos que não sejam nulas, ineficazes ou – se assim se aceitar – inexistentes, serão anuláveis, aplicando-se-lhes o disposto no art. 1433.º, n.ºs 2 a 4. Não obstante, a inexistência de uma base legislativa que dê segurança e certeza à delimitação entre aquelas que são deliberações anuláveis e aquelas que são nulas torna a tarefa do intérprete, *maxime*, condómino, difícil, “porquanto um eventual erro na qualificação pode levar à perda do direito de impugnação, pelo decurso dos prazos fixados nos n.ºs 2 a 4 do art. 1433.º”⁹⁸. Assim, embora a doutrina e a jurisprudência venham tomando entendimentos uniformes quanto ao regime a aplicar, afigura-se insuficiente o seu contributo, verificando-se, uma vez mais, falhas no regime legislativo da propriedade horizontal. Com efeito, melhor seria que o legislador tivesse seguido aquela que foi a opção tomada no CSC, designadamente no seu art. 58.º, pois que mesmo

⁹⁷ Tem vindo a tornar-se costume a inclusão de um ponto tão genérico quanto abrangente, prevendo a possibilidade de se “tratar de quaisquer outros assuntos com interesse para o condomínio”. Deste modo – defende João Vasconcelos Raposo (*op. cit.*, p. 25) -, permite-se que “numa assembleia reunida para a discussão de certo ou certos assuntos seja dada a oportunidade aos condóminos de se expressarem sobre outras matérias, aproveitando o facto de já estarem cumpridas as formalidades necessárias a tal reunião. Não o permitir levaria a uma diminuição da possibilidade de discussão e participação dos condóminos ou à necessidade de convocação de múltiplas assembleias sempre que alguém visse necessidade de discutir algum assunto”. Abílio Neto (*op. cit.*, pp. 686 e 687), por seu turno, entende que estão vedadas, por lei, deliberações sobre matérias que não constem da ordem de trabalhos, expressas de forma clara e inequívoca na convocatória, “**salvo se estiverem presentes todos os condóminos e concordarem que se delibere sobre o assunto**”. Veja-se, também neste sentido o ac. TRP de 04/05/2010 (Anabela Dias da Silva) e o ac. STJ de 04/10/2011 (Fonseca Ramos). Entendem aquele autor e a citada jurisprudência que o art. 1432.º, n.º 2, ao exigir a indicação da ordem de trabalhos visa **evitar deliberações-surpresa**, principalmente quando estas impliquem encargos patrimoniais para os condóminos ausentes ou alterações do estatuto. “Assim, se um ou vários condóminos, no decurso da assembleia, tomarem a iniciativa de requerer a inclusão na ordem de trabalhos de novos assuntos, esse requerimento deve ser recusado desde que haja condóminos ausentes; se for admitido e houver votação sobre a matéria, as deliberações tomadas incorrem no vício da **anulabilidade**.”

⁹⁸ NETO, Abílio, *ibidem*, p. 722.

não fazendo uma enumeração taxativa das situações cominadas com anulabilidade (nem tal se pediria), este preceito estabelece um “quadro objetivo e circunstanciado das hipóteses gerais de anulabilidade, ajudando assim o intérprete a caracterizar a figura com mais nitidez e precisão”⁹⁹.

Posto isto, Aníbal Neto¹⁰⁰ entende que, por uma razão de cautela, o disposto no art. 1433.º, nomeadamente no que concerne aos prazos, deve ser aplicável a todos os casos de invalidade das deliberações, já que só assim se garante uma “arguição tempestiva, sem incorrer no risco da respetiva consolidação, por efeito da inobservância dos prazos ali estabelecidos”. Porém, esta solução gera um problema maioritariamente teórico: ao ser dado o mesmo tratamento às invalidades, a distinção existente entre ambos os vícios deixa de fazer sentido, tratando-se uma deliberação anulável como nula e viceversa. Apesar de ser neste sentido que a própria lei parece ir, quando se refere, indiferenciadamente, a “deliberações inválidas ou ineficazes”, mandando aplicar a todas elas o mesmo regime impugnatório (art. 1433.º, n.º 2), entendemos que aquele raciocínio só poderá ser tomado em consideração como “nota meramente prática” para as partes (e seus mandatários), não podendo nunca – como, de resto, é evidente – uma decisão judicial indeferir uma determinada petição que alegue a nulidade de uma deliberação com base na intempestividade da sua propositura.

Numa última nota, importa destacar que a **legitimidade** para impugnar as deliberações compete a “qualquer condómino que as não tenha aprovado” (art. 1433.º, n.º 1, *in fine*). Abílio Neto entende que apenas **o condómino que já o seja no momento em que a deliberação é tomada** é que tem legitimidade para a impugnar. Tal interpretação significa, no nosso

⁹⁹ FURTADO, Pinto, *op. cit.*, p. 633.

¹⁰⁰ *Op. cit.*, p. 721.

entendimento, que quem venha a tornar-se condômino depois da aprovação da deliberação anulável, não obstante saber que aquela deliberação está inquinada com determinado vício – e não obstante a deliberação o vincular tal como vincula todos os condôminos que já o eram no momento da sua aprovação -, tem de se conformar com a mesma, mesmo que ainda esteja dentro do prazo para a impugnar. Ainda que se trate de uma conjectura pouco provável, não é isto que, a nosso ver, resulta da lei, podendo tal entendimento dar cobertura a situações de incumprimento da mesma.

3.2.1. Casos especiais

A assembleia pode, por mera **deliberação tomada por maioria simples, modificar ou revogar o regulamento** vigente no condomínio¹⁰¹, mesmo que tal regulamento tenha sido aprovado por unanimidade. Estas deliberações **não se confundem com as deliberações que violem, direta e concretamente, normas gerais e abstratas contidas no regulamento**, cuja cominação é algo controversa na doutrina.

Com efeito, para João Vasconcelos Raposo¹⁰², **se o regulamento do condomínio integrar o título constitutivo**, a sua modificação exige unanimidade (art. 1419.º, n.º 1)¹⁰³, pelo que serão “inválidas” as **deliberações que desrespeitem as suas cláusulas**, mesmo que aprovadas por todos os condôminos – salvo, claro, se antes da tomada de tal deliberação se modificar o regulamento de modo concordante com a deliberação que se pretende aprovar. Não obstante, o autor chama a atenção para o facto de, naquele caso, tal invalidade ser insindicável, pois se todos os condôminos a aprovaram, não existirá ninguém com

¹⁰¹ *Vide*, a este propósito, ponto 3, referente às nossas considerações sobre a natureza do regulamento do condomínio inserido no título constitutivo. Contra: SEIA, Aragão, *op. cit.*, p. 49.

¹⁰² *Op. cit.*, pp. 58 e 59.

¹⁰³ No mesmo sentido, ac. TRL de 21/10/2008 (Tomé Gomes).

legitimidade para a impugnar. Por outro lado, entende que perante o desrespeito pelo **regulamento do condomínio que não integre o título constitutivo**, e uma vez que a lei não exige qualquer maioria especial para o modificar, não parece justificável considerar a existência de qualquer invalidade na deliberação tomada com respeito por todas as formalidades. “Nesse caso, a deliberação traduzirá ou uma alteração do regulamento de condomínio ou uma derrogação pontual do mesmo, o que, em qualquer dos casos, nada terá, a (seu) ver, de ilícito.”

Em sentido diferente, Pires de Lima e Antunes Varela¹⁰⁴ defendem que o legislador visa, aqui, impedir a tomada de deliberações concretas contrárias à regulamentação geral contida no regulamento, pelo que é necessário que assembleia proceda, em primeiro lugar, à devida modificação do regulamento e, só depois, à aprovação da solução pretendida.

Para Lobo Xavier e Sandra Passinhas¹⁰⁵, independentemente de o regulamento estar ou não inserido no título constitutivo, as deliberações que o contrariem (desde que estas não consistam na mera reprodução daquilo que vem na lei) nunca serão nulas, mas tão-só **anuláveis (em certos casos meramente ineficazes** até ao assentimento de determinado condómino). Entendem estes autores que se os condóminos acordam livremente na elaboração de um regulamento do condomínio, então devem também poder **suprimir** ou **alterar** as suas cláusulas, bem como, por maioria de razão, **decidir pela sua não observância num caso concreto**. Estão aqui em jogo, apenas e só os interesses dos condóminos, pelo que a deliberação que ameace tais interesses não deve ser considerada

¹⁰⁴ *Op. cit.*, p. 448.

¹⁰⁵ XAVIER, Lobo, *Anulação...*, p. 148 e PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 257 e ss. (esta última, novamente, estribada na doutrina daquele autor, adaptando-a à problemática do condomínio).

imediatamente excluída, devendo antes deixar-se nas mãos daqueles a decisão quanto aos efeitos do ato.

No nosso entendimento, parece-nos que a ideia da inexistência de qualquer invalidade perante a violação do regulamento do condomínio não pode ser aceite, porquanto o “regulamento do condomínio é um conjunto de regras gerais e abstratas, destinado a disciplinar a ação dos condóminos no gozo e administração do edifício e, tal como o título constitutivo, vincula quer os condóminos, quer todos aqueles que exerçam ou venham a exercer poderes de facto sobre uma fração autónoma, v.g., arrendatários, promitentes-compradores, comodatários”¹⁰⁶. Assim, a possibilidade de derrogação, a todo o tempo, do regulamento geraria insegurança e incerteza e desprovê-lo-ia de qualquer força vinculativa quando este não integrasse o título constitutivo. Posto isto, consideramos que qualquer deliberação que viole cláusulas do regulamento do condomínio, seja ele parte ou não do título constitutivo, deve ser **anulável**, existindo, por isso, a possibilidade de se vir a tornar definitiva, cabendo aos titulares do direito de voto a última palavra¹⁰⁷. Para não incorrer no risco de ver a deliberação anulada, a assembleia deverá alterar previamente o regulamento, em concordância com a deliberação que se pretende aprovar posteriormente.

Imaginemos, agora por hipótese¹⁰⁸, que a **aprovação de uma deliberação tem por base uma outra que anteriormente se aprovou e que vem mais tarde a ser anulada**. Por exemplo, um regulamento que disciplina o modo de convocação da assembleia, dispondo de uma cláusula que exige o envio aos condóminos de documentação detalhada sobre todos os assuntos a

¹⁰⁶ Ac. TRL de 25/06/2013 (Teresa de Sousa Henriques).

¹⁰⁷ Em consonância com o que foi dito *supra*, ressalvam-se as deliberações que ofendam cláusulas regulamentares que concedam direitos especiais aos condóminos ou que restrinjam alguns dos seus direitos.

¹⁰⁸ Os exemplos avançados constam de PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 253 e ss. e de XAVIER, Lobo, *Anulação...*, pp. 268 e ss.

discutir na ordem do dia. Entretanto, tal cláusula é suprimida em assembleia geral. Posteriormente, é realizada uma nova reunião, não se verificando o envio da documentação na convocação dos condóminos. Ora, vindo a deliberação que suprimiu aquela exigência a ser anulada, o que acontece às deliberações resultantes da última assembleia? Por outras palavras, “**qual a influência sobre a validade do último ato, da sentença que vem depois anular a deliberação de alteração do regulamento?**”

Pergunta-se, assim, se fará sentido anular tudo o que venha a ser deliberado numa assembleia na qual não se cumpriu o envio da documentação. O caminho apontado pelos autores – e que entendemos ser o mais equilibrado – é o seguinte: o condómino que requeira a impugnação da deliberação que revogou a cláusula regulamentar que exigia o envio da documentação deve ter o cuidado de impugnar também, “à medida que forem tendo lugar e dentro do prazo legalmente previsto”, todas as deliberações que venham a ser tomadas de acordo com a primeira¹⁰⁹. **Não existe**, portanto, **uma eliminação automática** e indiscriminada de todas as deliberações, pelo que impenderá sobre o autor da ação de anulação o **ónus de escolher quais os atos que devem ser**, de facto, **anulados**.

Note-se que, diferentemente, na hipótese de ser tomada uma deliberação que se conclua que seria **nula** se uma anterior deliberação não tivesse sido tomada ou se já tivesse sido anulada, todos os efeitos produzidos pela deliberação posterior em análise, por ser nula, deverão ser excluídos – eficácia *ex tunc* –, caindo *ipso iure*, porquanto não se trata de um vício

¹⁰⁹ Tomadas duas deliberações relativas à mesma matéria, quando a segunda deliberação possa surgir como inválida por força da superveniente sentença anulatória da primeira, pode-se afirmar que aquela se encontra num estado de **(in)validade pendente ou suspensa**. Significa isto que a eventual sentença anulatória da primeira deliberação resulta, não numa causa de invalidade da segunda, mas num **evento resolutivo** do estado de pendência em que se encontra a última, que – havendo impugnação – será também anulada.

superveniente, mas de uma verdadeira nulidade. Concretizando, pense-se na hipótese de a primeira deliberação exonerar o administrador do condomínio e a segunda nomear um outro administrador, sendo a primeira, posteriormente, anulada. Caso a validade da segunda deliberação (da nomeação do novo administrador) ficasse ao critério dos condóminos, permitindo-lhes impugná-la ou não, num determinado prazo, poder-nos-íamos deparar com uma situação que a lei não permite: a existência de duas administrações para o mesmo condomínio (cfr. n.º 5 do art. 1435.º).

3.3. Deliberações Ineficazes *Stricto Sensu*

A ineficácia em sentido estrito é uma das consequências jurídicas aplicáveis às deliberações das assembleias de condóminos, ainda que em todo o regime jurídico da propriedade horizontal só encontremos uma única referência a este vício, designadamente no n.º 2 do art. 1433.º, reconhecendo-se assim a sua dignidade jurídica no âmbito desta matéria.

A deliberação ineficaz é, então, uma deliberação válida à qual, “todavia, faltarão um elemento especificamente indispensável para que realize a sua função – o seu requisito de eficácia”, carecendo, portanto, de “idoneidade funcional”¹¹⁰. O conceito de ineficácia diz respeito a “alguma circunstância extrínseca”, sendo que em matéria de deliberações estaremos perante uma ineficácia relativa, e não absoluta, na medida em que se verificará em relação a certos condóminos, só por eles podendo ser invocada (a deliberação, “embora ineficaz noutras direções, é inoponível a certas

¹¹⁰ FURTADO, Pinto, *op. cit.*, p. 508.

peças”)¹¹¹. Em suma, a ineficácia impede que os efeitos de uma deliberação afetem determinados condóminos¹¹².

Dentro das deliberações ineficazes encontramos aquelas que se reconduzem a **matérias que não competem à assembleia de condóminos**, i.e., **que não dizem respeito à administração das partes comuns** (art. 1430.º) como, por exemplo, a afetação de uma fração autónoma ao regime das partes comuns, sem consentimento do condómino proprietário, podendo este optar entre a **ratificação** da deliberação e a **arguição, a todo o tempo, do vício** de que a mesma enferma, seja por via de exceção, seja através de ação meramente declarativa de ineficácia da deliberação¹¹³. Não podemos deixar de concordar com Pires de Lima e Antunes Varela quando afirmam que é este o regime mais aconselhável, porquanto “seria violento (...) obrigar o condómino afetado a propor em curto prazo, e sob pena de convalidação do ato, uma ação anulatória de uma deliberação tomada sobre assunto estranho à esfera de competência da assembleia”¹¹⁴.

Além disso, os mesmos autores¹¹⁵ chamam à atenção para as semelhanças existentes entre esta situação e aquela que vem prevista no art. 268.º, n.º 1, em que um representante sem poderes exerce um comportamento negocial que interfere com a esfera jurídica de outrem, sem que para isso tenha os poderes necessários. Estamos, pois, perante **situações análogas** que a lei comina, como não poderia deixar de ser, com a ineficácia, não havendo vinculação ao negócio ou deliberação por parte da pessoa afetada, salvo se

¹¹¹ Vide PINTO, Mota, *op. cit.*, p. 616.

¹¹² A ineficácia a que aqui nos referimos, enquanto vício da deliberação propriamente dita, não se confunde com a ineficácia decorrente da não comunicação aos condóminos ausentes da deliberação validamente aprovada, referida *supra*. Neste sentido, vide ponto 2.2.2.1.

¹¹³ Neste sentido, NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 721, LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 448 e SEIA, Aragão, *op. cit.*, pp. 176 e 177. Na jurisprudência, vide Ac. TRE de 03/11/2016 (Mário Branco Coelho).

¹¹⁴ LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *ibidem*.

¹¹⁵ *Idem, ibidem*.

esta aceitar expressamente o sacrifício que (indevidamente) lhe é imposto¹¹⁶.

Em síntese, **qualquer deliberação da assembleia** (ou decisão do administrador) **que recaia sobre os direitos individuais dos condóminos ou represente uma ingerência no domínio e/ou administração exclusiva que qualquer proprietário tem sobre a sua fração deve ser considerada ineficaz**¹¹⁷.

Caso constem da ordem de trabalhos estabelecida no aviso convocatório matérias que extravasem a esfera de competência da assembleia, elas não podem ser discutidas por esse órgão deliberativo, pelo que qualquer condómino tem o poder-dever de suscitar tal questão, de preferência antes do início da assembleia ou da discussão sobre as mesmas. Em jeito de nota prática, importa referir que há partes do prédio imperativamente comuns, previstas no n.º 1 do art. 1421.º e há outras que apenas são comuns quando os condóminos nada declarem em contrário (n.º 2 do mesmo preceito legal). Assim, perante deliberações atinentes às partes previstas no n.º 1, não há qualquer hipótese de se cominarem com ineficácia. Por outro lado, quanto às partes que constam do n.º 2, os condóminos deverão ter a diligência de saber, em concreto, quais se referem a partes comuns e quais, eventualmente, passaram a frações autónomas, de modo a poderem suscitar a referida questão com conhecimento de causa.

¹¹⁶ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 642.

¹¹⁷ *Vide*, ainda neste sentido, LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 442, LEITÃO, Menezes, *op. cit.*, p. 300 e NETO, Abílio, *ibidem*. Na jurisprudência, ac. TRP de 07/03/2016 (Manuel Domingos Fernandes) e ac. TRL de 01/03/2011 (Luís Lameiras): “Compreende-se que assim tenha de ser; para lá das restrições gerais impostas ao direito do condómino (artigo 1422º, nº 1, do CC), apenas aquelas que a lei **expressamente** estabeleça devem ser permitidas; não sendo facultado à autonomia da vontade privada, mesmo que formada em maioria, condicionar o alcance do exercício das faculdades jurídicas de índole real.”

3.4. Deliberações Inexistentes

Há quem admita, além da invalidade (nulidade e anulabilidade) e da ineficácia em sentido estrito, a figura da **inexistência do negócio** ou do **negócio inexistente** (que, de acordo com a doutrina majoritária – que a aceita¹¹⁸ –, se integra no quadro da ineficácia *lato sensu*, juntamente com os outros vícios¹¹⁹). Quanto a nós, o seu reconhecimento parece-nos imprescindível, porquanto nenhuma invalidade¹²⁰ dará devida resposta às situações em que não se verifica sequer a aparência da materialidade ou do *corpus* correspondentes à noção de um determinado ato ou em que, verificando-se tal aparência, ela não corresponde a tal noção^{121 122}. Feito este enquadramento, facilmente se depreende que a inexistência corresponde à falta mais grave e radical no âmbito dos vícios do negócio jurídico e que, por isso, não pode produzir quaisquer efeitos¹²³.

¹¹⁸ Apesar de a inexistência jurídica estar legalmente prevista no art. 1628.º, relativo a casamentos inexistentes, ela é negada enquanto categoria jurídica autónoma por alguns autores, que a incluem na modalidade de rigorosa nulidade (*vide* HÖRSTER, Heinrich Ewald, *A Parte Geral do Código Civil Português: Teoria Geral do Direito Civil*, reimpressão da edição de 1992, Almedina, Coimbra, 2017, p. 518 e CORDEIRO, Menezes, *op. cit.*, p. 90), sendo, todavia, reconhecida por outros autores que a admitem para atos afetados com um vício mais grave do que a nulidade (PINTO, Mota, *op. cit.*, pp. 617 a 619 e VASCONCELOS, Pais de, *op. cit.*, pp. 642 e 643). Para estes últimos, a inexistência pode ser invocada por qualquer pessoa e a todo o tempo, uma vez que não se trata de um negócio jurídico viciado, mas antes de um “não negócio”. Nesse sentido, o negócio não chega sequer a existir no mundo jurídico, representando um nada, em consequência dos vícios de que enferma.

¹¹⁹ Contra: SILVA, Rui Nogueira Lobo de Alarcão e, “Sobre a Invalidade do Negócio Jurídico”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J. J. Teixeira Ribeiro, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, III, Iuridica, 1983 (impr. 1984), p. 610, para o qual se trata de categoria autónoma.

¹²⁰ Note-se que mesmo nos casos de nulidade, embora excecionalmente, não se pode excluir a possibilidade de esta ser sanada (cfr. FURTADO, Pinto, *op. cit.*, pp. 548 e ss.) ou de, não o sendo, produzir efeitos indiretos ou laterais (como, p. ex., o negócio nulo valer como justo título para efeito de usucapião).

¹²¹ PINTO, Mota, *op. cit.*, p. 617 e ac. TRP de 07/03/2016 (Manuel Domingos Fernandes).

¹²² A inexistência “não é a problemática do nada, mas de um certo *quid* de facto que, tendo a aparência de uma deliberação, não preenche todavia a *facti species* legal do conceito” – FURTADO, Pinto, *op. cit.*, p. 503.

¹²³ Note-se que, naturalmente, “mesmo que um ato seja juridicamente inexistente o seu agente pode, em termos práticos, executá-lo e dele retirar efeitos materiais enquanto tal inexistência não for jurisdicionalmente verificada e declarada”. *Vide* ac. TRC de 21/06/2011 (Carlos Moreira).

Dado o exposto, estaremos perante uma deliberação inexistente **quando os condôminos, em assembleia, não tenham tomado expressa posição sobre um qualquer assunto, apesar de, aparentemente, resultar da assembleia uma deliberação sobre a questão**¹²⁴.

A inexistência está excluída do âmbito de previsão do art. 1433.º, pelo que pode ser invocada a todo o tempo e por qualquer condômino, podendo ser declarada por uma mera ação de simples apreciação, produzindo efeitos idênticos à ação de declaração de nulidade.

Como exemplos de deliberações inexistentes, imagine-se a aprovação de uma “pseudodeliberação”, constante de ata, que na realidade não foi submetida à apreciação, discussão e votação dos condôminos na assembleia¹²⁵. Abílio Neto e Sandra Passinhas¹²⁶ apontam ainda como exemplo uma deliberação em que se constata que nela teria participado alguém que se disse representante de um ou mais condôminos, não tendo, para isso, quaisquer poderes (*falsus procurator*). Diferentemente, é do nosso entendimento que a aprovação de uma deliberação perante a referida situação fáctica não pode ser inexistente, mas meramente anulável. Com efeito, entendemos que o voto de um não-condômino ou de alguém não mandatado por nenhum condômino deve ser considerado irrelevante, tanto quanto a contagem dos votos o permita. Assim, se uma determinada deliberação exige uma maioria (seja ela simples ou qualificada) e, mesmo retirando os “votos” da referida pessoa, a deliberação reúne votos suficientes para ser aprovada, não nos parece que se possa falar em inexistência da deliberação. Mesmo quanto às deliberações que carecem de unanimidade é possível que os pseudovotos não interfiram com a validade

¹²⁴ Ac. TRP de 07/03/2016 (Manuel Domingos Fernandes).

¹²⁵ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 721 e PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 250 e ac. TRP de 16/11/2010 (Ramos Lopes).

¹²⁶ *Idem, ibidem*.

da deliberação – pense-se na diminuição de *quorum* exigido em segunda convocatória. Deste modo, a única consequência que pode resultar da participação de um estranho na votação é a ausência do necessário *quorum* deliberativo, pelo que estará em causa apenas um vício respeitante à formação do processo deliberativo – o que, como vimos *supra*, se comina, em princípio, com a anulabilidade.

4. Impugnação das Deliberações da Assembleia de Condóminos

“Interessa ao condomínio a obtenção de segurança quanto à produção dos efeitos das deliberações da assembleia e à estabilidade de tais efeitos¹²⁷.”

Dada a primazia destes interesses, o legislador teve a preocupação de garantir que os interessados ficassem, num curto espaço de tempo, seguros da eficácia da deliberação ou, pelo menos, da possibilidade de a mesma ser suprimida¹²⁸.

Todavia, tal como teremos oportunidade de ver, as disposições legais que regulam o regime das impugnações das deliberações condominiais “estão longe da clareza exigível em qualquer texto legal e não valoram adequadamente a realidade subjacente a tal regulação, o que as torna não raro profundamente iníquas”¹²⁹.

Numa breve nota sobre a evolução do regime, refira-se que o D.L. n.º 267/94, de 25 de outubro, veio alterar a redação dada pelo D.L. n.º 40 333, de 14 de outubro, ao art. 1433.º, referente à impugnação de deliberações da assembleia¹³⁰. Assim, foram introduzidos o atual n.º 2, em substituição do anterior §1.º, bem como os n.ºs 3 e 4. Por seu turno, mantiveram-se, em traços gerais, os antigos §2.º e §3.º, tendo passado a n.ºs 5 e 6, respetivamente.

Os n.ºs 2 e 3, abriram portas a uma maior celeridade do que aquela que caracteriza a tramitação de uma ação judicial de anulação de deliberações,

¹²⁷ XAVIER, Lobo, *Anulação...*, p. 301.

¹²⁸ Neste sentido, ac. TRE de 28/06/2018 (Maria Domingas Simões).

¹²⁹ NETO, Abílio, *op. cit.*, pp. 725 e 726.

¹³⁰ Art. 32.º, D.L. 40 333, de 14 de outubro: “As deliberações da assembleia contrárias à lei ou ao regulamento aprovado pelos interessados poderão ser anuladas a requerimento de qualquer dos condóminos.

§1.º A ação será proposta dentro do prazo de vinte dias, a contar da deliberação, quanto aos que a não aprovaram, ou da comunicação da deliberação, quanto aos condóminos ausentes à sessão.

§2.º Pode ser requerida a suspensão das deliberações da assembleia, nos termos dos artigos 403.º e 404.º do Código de Processo Civil.

§3.º A representação judiciária dos outros condóminos competirá ao administrador ou a pessoa que a assembleia designar para esse efeito.”

admitindo a **convocação de uma reunião extraordinária**, com o objetivo de revogar as deliberações inquinadas, e o **recurso a um centro de arbitragem**¹³¹. É do nosso entendimento que tão importante quanto a celeridade na satisfação dos interesses dos condóminos é a libertação judiciária de questões, não raras as vezes, de reduzida complexidade, que acabam por “entupir” os tribunais portugueses, contribuindo para a tão afamada morosidade da justiça. Deste modo, a consagração destes meios alternativos permite fazer face a duas realidades distintas, mas que se influenciam reciprocamente.

Não obstante, o legislador não deixou de conceder aos condóminos vias judiciais, designadamente a faculdade de propositura de uma **ação de anulação**, e ainda a possibilidade de requerer a **suspensão das deliberações**, nos termos gerais.

Qualquer destas vias está sujeita a **prazos**, cujo desrespeito implica a **caducidade** do respetivo direito¹³².

4.1. Via Não Judicial

4.1.1. Convocação de Assembleia Extraordinária

As principais vantagens do recurso a esta via são evitar a litigiosidade entre os condóminos que, mais do que membros de um órgão da administração são vizinhos, partilhando o mesmo edifício (ou conjunto de edifícios) e, por outro lado, a possibilidade de obter uma regulamentação

¹³¹ “A atual redação do artigo 1433.º, n.º 4 do CC inscreve-se no escopo de obstar ao recurso a tribunal, evitando o inconveniente de gerar antagonismos entre os condóminos e de protelar no tempo a eficácia definitiva da decisão, e privilegia o recurso aos meios extrajudiciais ou parajudiciais de resolução de litígios (respetivamente, a assembleia extraordinária de condóminos e o centro de arbitragem) (...)” - ac. TRL de 22/11/2012 (Eduardo Azevedo).

¹³² “O artigo 1433.º do Código Civil não contém quaisquer normas específicas (...) fixando, tão somente, prazos limites para o exercício do direito de ação e as vias, prévias e extrajudiciais, de reação a deliberações inválidas.” - ac. TRL de 27/11/2008 (José Eduardo Sapateiro) e SEIA, Aragão, *op. cit.*, pp. 185 e 186.

estável e num curto espaço de tempo sobre a questão que os levou a deliberar.

Para alguns autores, a redação do n.º 2 do art. 1433.º não é clara¹³³. Com efeito, é importante fazer uma leitura articulada com as restantes normas da Secção IV do Capítulo VI do Livro III do Código Civil, para entender o seu verdadeiro alcance.

Relativamente à **legitimidade** para convocar nova assembleia para revogação de deliberação inválida ou ineficaz, esta é **indireta**, cabendo aos condóminos presentes que não aprovaram a deliberação e aos ausentes¹³⁴ **exigir ao administrador** tal convocação¹³⁵. Caso os condóminos legitimados pretendam **convocá-la diretamente**, estes terão de representar 25% do capital investido no prédio, nos termos gerais do art. 1431.º.

Se o condómino legitimado optar por esta via, ele dispõe de **10 dias** para a executar, sendo que o início da contagem deste **prazo** dependerá do facto de ele ter estado, ou não, presente na assembleia em que se aprovou a deliberação. Se esteve presente ou representado, o prazo conta-se desde a **data da deliberação**, independentemente da data em que a ata seja elaborada; se esteve ausente e não designou representante, o prazo conta-se da **data em que tal deliberação lhe foi comunicada** pelo administrador, por carta registada com aviso de receção (nos termos do art. 1432.º, n.º 6)¹³⁶, pelo que poderá beneficiar de um acréscimo de até 30 dias¹³⁷. Este prazo

¹³³ Neste sentido, RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 59.

¹³⁴ A leitura do n.º 2 não pode ser feita indiferenciadamente: tratando-se de deliberação anulável, só terá legitimidade para requerer a assembleia extraordinária o condómino que a não tenha aprovado. Tratando-se de deliberação nula/ineficaz/inexistente, a legitimidade para exercer tal faculdade é concedida a qualquer condómino, bastando que ele invoque tal qualidade (*vide*, neste sentido, ac. TRP de 16/11/2010 [Ramos Lopes]).

¹³⁵ Note-se que não é exigível, aqui, qualquer mínimo de representatividade do capital investido.

¹³⁶ *Vide* ac. TRC de 06/12/2016 (Manuel Capelo).

¹³⁷ Neste último caso, a data a tomar em linha de conta é a “da entrega e recebimento da carta, exarada naquele «aviso» (de receção)”, MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 279.

dever-se-á estender também às situações em que os condóminos convoquem diretamente, de acordo com o *supra* exposto.

A assembleia deverá ter lugar no prazo máximo de **20 dias**, sendo que o início deste prazo será distinto consoante a situação em causa. Assim, quando seja exigida ao **administrador** a convocação da assembleia, deverão contar os 20 dias a partir da data em que este receba o pedido¹³⁸, ficando ao critério dos condóminos que a solicitem definir a data ou deixar tal tarefa a cargo do administrador. No caso de **convocação direta pelos condóminos**, dispõem estes de um prazo máximo de 30 dias para executar a sua pretensão (10 dias para convocar e 20 para a sua efetiva realização). Também aqui se aplica a exigência prevista no n.º 1 do art. 1432.º, referente à convocação da assembleia com uma **antecedência mínima de 10 dias**.

Caso o administrador, depois de receber o pedido, não convoque assembleia extraordinária no prazo legalmente estabelecido¹³⁹, pode o condómino legitimado, ao abrigo do disposto no art. 1438.º, convocar, ele próprio, tal assembleia¹⁴⁰ – nesta situação, entendemos que deixam de ser aplicáveis as exigências do n.º 2 do art. 1433.º relativamente aos prazos, porquanto apesar de se visar discutir e votar novamente a deliberação considerada inválida ou ineficaz, tratar-se-á de uma **assembleia convocada ao abrigo do art. 1438.º e, portanto, para recorrer de um ato** (no caso, omissão) **do administrador**. Parece-nos, contudo, imprescindível

¹³⁸ Neste sentido, MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 279, RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 60, NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 723 e LEITÃO, Menezes, *op. cit.*, p. 302.

¹³⁹ “A lei não refere qualquer penalidade para o administrador que não cumpre os seus deveres (...). Tal falta tem de ser apreciada pela assembleia, bastando o requerimento de qualquer condómino (art. 1438.º), uma vez que está em causa ação ou omissão do administrador”: PARDAL, Francisco Rodrigues / FONSECA, Manuel Baptista Dias da, *Da Propriedade Horizontal: no Código Civil e Legislação Complementar*, 6.ª ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993, p. 277.

¹⁴⁰ NETO, Abílio, *ibidem*, p. 724.

que o condómino que recorra do ato seja o mesmo (ou um dos) que requereu a convocação da assembleia.

Numa última nota, não podemos deixar de mencionar o ac. TRP de 09/05/2013 (Pedro Lima Costa), pela perplexidade que nos causou. Com efeito, vem o referido aresto defender que os condóminos “não se podem prevalecer da ausência de convocação válida para a assembleia (...) num contexto em que não quiseram convocar nova assembleia extraordinária em que iriam ter, pessoalmente, oportunidade de reeditarem a deliberação e votação no sentido que entendiam correto, particularmente para revogação da deliberação que entendiam inválida ou ineficaz”. Prossegue o referido aresto no sentido de a preterição dos requisitos de convocação previstos no n.º 1 do art. 1432.º ser “vulgaríssima” e que “desde a alteração introduzida no subsequente art. 1433.º pelo art. 1.º do Decreto-Lei 267/94, de 25/10” que “o único direito – para o condómino que efetivamente faltou e que pode invocar aquela preterição na sua convocação – é o de requerer nova assembleia, conforme n.º 2 do dito art. 1433.º”.

Dado o exposto, não nos parece demais reiterar que as vias de impugnação das deliberações das assembleias de condóminos são, todas elas, **alternativas** umas às outras (sem prejuízo de se poderem cumular, como iremos ver). Como tão bem se retira da leitura do art. 1433.º, a repetição do vocábulo “pode” demonstra, desde logo, que inexiste qualquer obrigação (ou ónus, como aquele acórdão refere) de os condóminos legitimados recorrerem a uma via como condição de recurso a outra(s). Com efeito, o condómino discordante tem ao seu dispor diversos procedimentos, pelo que não se pode fazer depender o recurso a um tribunal judicial da prévia convocação de uma assembleia extraordinária.

4.1.2. Recurso à Arbitragem

A arbitragem é um meio de resolução alternativa de litígios, sendo que a decisão, por força da vontade das partes, é confiada a terceiros e é vinculativa para as mesmas.

Nos termos do n.º 3 do art. 1433.º, os condóminos presentes e os condóminos ausentes na assembleia da sua aprovação dispõem de um prazo de 30 dias, contados da data da deliberação ou da data da sua comunicação, respetivamente, para **sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem**¹⁴¹.

Note-se que quando a lei concede esta faculdade aos condóminos, o recurso é feito para **um centro de arbitragem**, enquanto instituição com carácter de permanência, sujeita a um regulamento próprio, pelo que a deliberação será reapreciada por árbitros institucionais, “estabelecidos numa certa estrutura arbitral”, e não por árbitros “meramente organizados pontualmente” para o efeito como, de resto, acontece na arbitragem *ad hoc* (art. 62.º, Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro [LAV], regulamentada pelo D.L. n.º 425/86, de 27 de dezembro)^{142 143}. Com efeito, os condóminos podem sujeitar qualquer litígio a arbitragem, institucional ou não, mas no que concerne a **impugnação de deliberações**, a sujeição a arbitragem tem de ser, necessariamente, perante um centro de arbitragem com competência nesta matéria.

¹⁴¹ Novamente aqui, a expressão “qualquer condómino” não deve ser lida indiferenciadamente, já que perante uma deliberação anulável existe um outro requisito: que não tenha aprovado a deliberação (n.º 1 do art 1433.º).

¹⁴² RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 61.

¹⁴³ A título exemplificativo, pense-se no Centro de Arbitragem de Litígios Cíveis, Comerciais e Administrativos, da Ordem dos Advogados, de âmbito nacional; o Centro de Arbitragem da Universidade Católica Portuguesa, de âmbito nacional e carácter geral; o Centro de Arbitragens Voluntárias da Propriedade e do Inquilinato, da Associação Lisbonense de Proprietários, restrita à área metropolitana de Lisboa; o CEMEAR ÓBIDOS – Centro de Mediação e Arbitragem, de âmbito nacional e carácter geral.

Existindo um compromisso arbitral (art. 1434.º) ou uma cláusula compromissória, os condóminos têm um **direito potestativo de constituição do tribunal arbitral** e, conseqüentemente, os tribunais judiciais têm incompetência absoluta para dirimir tal conflito (art. 96.º, b) do CPC). A exceção da incompetência absoluta não é, porém, de conhecimento oficioso (cfr. art. 5.º, LAV). “Assim, **se não for invocada** a exceção de preterição do tribunal arbitral, o tribunal estadual nada pode fazer. Estamos no âmbito da autonomia privada das partes - a não invocação da exceção equivale à **revogação da convenção**”¹⁴⁴.”

Pode acontecer que o(s) condómino(s) legitimado(s) decida(m) recorrer tanto à convocação de uma assembleia extraordinária como a um tribunal arbitral. Deste modo, caso a deliberação seja revogada em assembleia extraordinária ao tempo em que corre o processo arbitral, esta instância extinguir-se-á por inexistência (superveniente) do objeto do processo.

Por outro lado, “se o condómino ausente optar pelo recurso ao centro de arbitragem, precluirá o seu direito à ação anulatória, pois que a decisão arbitral tem, nos termos do artigo 26.º da Lei n.º 31/86, de 29 de agosto, a mesma força e os mesmos efeitos jurídicos que uma sentença judicial”¹⁴⁵. Significa isto que **a decisão arbitral constitui caso julgado** e tem a mesma **força executiva** que uma sentença de um tribunal estadual (art. 42.º, n.º 7, LAV). Para Rui Vieira Miller¹⁴⁶, porém, o recurso a esta via de resolução alternativa de litígios não impede que, concomitantemente, se desenrole uma ação de anulação da mesma deliberação, caso o interessado receie que numa das vias não seja dado provimento à sua pretensão. Em sentido contrário, Mariana França Gouveia¹⁴⁷ defende que - entendimento que, a

¹⁴⁴ GOUVEIA, Mariana França, *Curso de Resolução Alternativa de Litígios*, reimpressão da 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2018, p. 182.

¹⁴⁵ Ac. STJ de 17/03/2005 (Ferreira Girão).

¹⁴⁶ *Op. cit.*, p. 280.

¹⁴⁷ *Op. cit.*, pp. 182 a 183.

nós, nos parece o mais correto e concordante com a realidade prática - caso, na pendência de uma ação arbitral seja proposta, em paralelo, uma ação de anulação num tribunal estadual na qual o réu **não invoque a exceção de incompetência absoluta**, a convenção de arbitragem será, como já foi referido, revogada. Nesse sentido, qualquer decisão do tribunal arbitral será tida como **inválida** por ser proferida por tribunal incompetente. Contudo, **também a exceção de incompetência do tribunal arbitral terá de ser invocada junto deste**, sendo que a sua não alegação resulta na existência de uma **convenção tácita**. Deste modo, e só deste modo, seria possível a concomitância das duas vias, defendida por Rui Vieira Miller. Porém, deparando-nos com uma situação em que, aparentemente, os dois tribunais têm competência, a solução prática apontada por Mariana França Gouveia é a de se **privilegiar a jurisdição onde a ação foi primeiramente proposta**. Consideramos que muito dificilmente este quadro ocorrerá - a referida autora entendendo-o mesmo como uma “atuação esquizofrénica de ambas as partes” -, uma vez que mesmo que o demandante proponha ações nos dois tribunais, o demandado irá, em princípio, invocar a incompetência do tribunal estadual ou, como vimos *supra*, do tribunal arbitral, não nos parecendo provável que mantenha uma postura completamente passiva quando ambas as ações decorrem contra si.

Por fim, a **decisão do tribunal arbitral** apenas pode ser impugnada através de ação de anulação proposta nos tribunais estaduais competentes (art. 46.º, n.º 1 da LAV) e, em princípio, só haverá recurso de tal decisão se as partes, no início do processo, expressamente convencionarem essa possibilidade (art. 39.º, n.º 4, LAV)¹⁴⁸.

¹⁴⁸ Neste sentido GOUVEIA, Mariana França, *op. cit.*, pp. 119 e ss. e VASCONCELOS, João Raposo, *op. cit.*, p. 61.

4.1.3. Impugnação para Julgado de Paz

A Lei n.º 78/2001, de 13 de julho, alterada pela Lei n.º 54/2013, de 31 de julho, veio instituir os julgados de paz que, em termos gerais, e de acordo com o n.º 1 do seu art. 2.º existem para “permitir a participação cívica dos interessados e para estimular a justa composição dos litígios por acordo das partes”. Com efeito, à semelhança dos tribunais arbitrais, os julgados de paz surgem como verdadeiros tribunais, sendo órgãos de soberania cujo exercício vem previsto no art. 209.º, n.º 2, CRP¹⁴⁹.

Ora, as “ações resultantes de direitos e deveres dos condóminos” integram a competência material dos julgados de paz, tal como previsto nos arts. 9.º, n.º 1, c) e 2.º da Lei n.º 78/2001, pelo que os condóminos com legitimidade para tal poderão impugnar, junto daqueles órgãos, as deliberações que entendam padecer de algum vício¹⁵⁰.

A alteração do valor limite para decisão de litígios emergentes das relações de condomínio, introduzida pela Lei n.º 54/2013, permite agora litígios com valor até 15.000€ (art. 8.º daquele diploma), o que compreende quase todos os litígios. De destacar ainda que está expressamente prevista, desde aquela alteração legislativa, a possibilidade de interposição de providências cautelares junto de Julgados de Paz (art. 41.º-A).

4.2. Via Judicial¹⁵¹

4.2.1. Ação de Anulação

Perante deliberações que padeçam de irregularidades, a ação de anulação consiste no procedimento mais comum, apresentando especialidades

¹⁴⁹ A este propósito, GOUVEIA, França Mariana, *ibidem*, p. 318.

¹⁵⁰ Tratando-se de ação de anulação, aplicam-se aqui as regras previstas no n.º 4 do art. 1433.º, *maxime* as relativas aos prazos de que os demandantes dispõem. *Vide*, a este respeito, sentença de julgado de paz de Coimbra de 28/04/2006 (Dionísio Campos).

¹⁵¹ Não nos debruçaremos sobre as ações de mera declaração de nulidade, ineficácia e inexistência, por entendermos que tal não se justifica, atendendo não só a tudo o que foi dito *supra* sobre os respetivos vícios, como ao facto de estas seguirem – salvo quanto à legitimidade – o regime geral.

relativamente ao regime geral da anulabilidade de atos ou negócios jurídicos, previsto nos arts. 286.º e ss.

Com efeito, o n.º 4 do art. 1433.º prevê um **prazo mais curto**, pelo que, caso se tenha lançado mão da faculdade de convocação de assembleia extraordinária - e pressupondo que se deliberou manter a deliberação primitiva tida por irregular -, o prazo é de **20 dias** contados da deliberação que daí resulte. Não tendo sido convocada ou solicitada assembleia extraordinária, o prazo é de **60 dias** sobre a data da deliberação, prazo este cuja contagem suscita algumas questões que tentaremos resolver *infra*¹⁵².

Relativamente à natureza destes prazos, apesar de ser certo que se tratam de **prazos de caducidade de natureza substantiva**¹⁵³, sujeitos às regras dos arts. 328.º e ss., há quem defenda¹⁵⁴ estarmos perante prazos que **não podem ser conhecidos oficiosamente pelo tribunal, por se tratarem de direitos disponíveis** dos condóminos (art. 303.º *ex vi* 333.º, n.º 2), e quem entenda¹⁵⁵ que os mesmos prazos **são de conhecimento oficioso** (art. 333.º, n.º 1). No nosso entendimento, estamos perante prazos de caducidade que têm de ser invocados perante o tribunal, só assim produzindo os devidos efeitos (de extinção do respetivo direito), isto porque o direito de impugnar uma determinada deliberação é um direito disponível e, por isso, o seu

¹⁵² “Limita(-se), assim, de forma relevante a possibilidade de se fazer valer o direito, em nome da estabilidade da relação jurídica, em casos em que se entende que cabe ao interessado avaliar rapidamente se pretende ou não a manutenção do contrato.” MORAIS, Jorge Carvalho, *op. cit.*, p. 201.

¹⁵³ Vide acs. TRE de 12/07/2018 (Vitor Sequinho) e do TRL de 20/03/2013 (Catarina Arêlo Manso), ensinando este último que: “Os prazos substantivos (...) respeitam ao período de tempo exigido para o exercício de direitos materiais e são-lhes «aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição» (artigo 298.º, n.º 2, do CC), tendo o seu decurso, em princípio, sem prejuízo das regras respeitantes à necessidade da sua invocação em juízo, a consequência de extinção do respetivo direito.”

¹⁵⁴ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 724, MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 283, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 259, e ac. TRP de 30/06/2014 (Manuel Domingos Fernandes), ainda que este último sobre o prazo previsto no n.º 1 do art. 380.º, CPC.

¹⁵⁵ RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 68.

titular é livre de exercê-lo ou não, tal como a parte contrária é livre de opor ou não a extemporaneidade daquele exercício. Deste modo, nunca o tribunal poderá conhecer da exceção de caducidade quando esta não seja invocada.

Por fim, note-se que, por força da aplicação analógica do art. 179.º, **a anulação das deliberações não prejudica direito que terceiro de boa fé adquira** em execução das deliberações anuladas¹⁵⁶.

4.2.1.1. Importância da Comunicação das Deliberações

Sendo a comunicação das deliberações aos condóminos ausentes uma obrigação (art. 1432.º, n.º 6),¹⁵⁷ existem duas grandes correntes doutrinárias e jurisprudenciais sobre a contagem dos prazos para o exercício dos direitos conferidos pelo Código Civil, na medida em que há quem entenda que **a comunicação das deliberações é instrumental do exercício do direito de impugnação** e, por outro lado, quem considere que **a comunicação da deliberação aos condóminos tem como objetivo único dar-lhes conhecimento da deliberação, para que estes possam dar o seu assentimento ou discordância**, não colocando em causa o exercício do direito de anulação.

A título exemplificativo, no ac. TRL de 20/03/2013 (Catarina Arêlo Manso) defende-se que o início da contagem do prazo se faz a partir da **data da deliberação impugnada, independentemente de se tratar de condómino presente ou ausente na reunião**. Entendeu aquele tribunal

¹⁵⁶ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 260 e ac. TRL de 17/12/2015 (Ferreira de Almeida).

¹⁵⁷ A maioria da doutrina tem defendido que, a propósito da convocatória para a assembleia de condóminos, o período de 10 dias previsto no n.º 1 do art. 1432.º **se inicia na data de expedição da carta**. O mesmo entendimento deverá ter lugar relativamente à data em que se considera feita a comunicação por carta registada enviada para efeitos do n.º 6 do art. 1432.º (cfr. SEIA, Aragão, *op. cit.*, p. 171, DUARTE, Rui Pinto, *Curso de Direitos Reais*, 3.ª ed. revista e aumentada, Princípio, Cascais, 2013, p. 131, FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6.ª ed. atualizada e revista, Quid Juris, Lisboa, 2009, p. 394, LEITÃO, Menezes, *op. cit.*, p. 332 e RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 15).

que “os condóminos faltosos terão de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações para, se o desejarem, poderem impugná-las no prazo dilatado de 60 dias sobre a data da deliberação e não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava”. Defende-se naquela decisão que “é esta a tese que melhor se coaduna com uma interpretação histórico-atualista, sistemática e teleológica (racional), onde se presume que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados”.

Por outro lado, os defensores da **instrumentalidade da comunicação em relação ao direito de impugnação** entendem que a contagem de tal prazo relativamente aos condóminos faltosos só se inicia com a **comunicação** da deliberação impugnada¹⁵⁸. Para eles, ao serem concedidas as faculdades de convocação de assembleia extraordinária, de sujeição da deliberação a um centro de arbitragem e de propositura de ação de anulação da deliberação, e porque para as duas primeiras hipóteses o prazo se conta desde a deliberação para os condóminos presentes e **desde a data da sua comunicação para os ausentes**, não se vislumbram motivos para que a solução seja diferente na terceira faculdade. Além disso, entendem os defensores da instrumentalidade que o n.º 6 do art. 1432.º se aplica genericamente às deliberações das assembleias de condóminos e que outra solução poderia impedir o condómino ausente de saber qual a deliberação tomada e de a impugnar, bastando para isso que o administrador nunca lhe comunicasse a deliberação ou lha comunicasse expirados os 60 dias do prazo para a ação de anulação.

¹⁵⁸ Ac. do STJ, de 21/01/2003 (Reis Figueira) e na opinião de autores como SEIA, Aragão, *op. cit.*, p. 86, Sandra Passinhas, *op. cit.*, pp. 249 e 250, nota 626 e LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 448.

Ainda para os defensores da instrumentalidade da comunicação, a possibilidade de se instaurar uma ação de anulação relativa à deliberação que resulte da assembleia extraordinária – que designaremos “**posterior**” – significa fazer renascer o direito caducado, porquanto, na realidade, o objeto da ação de anulação é a deliberação primitiva e não a “posterior”. Para estes autores, não poderá ter sido este o pensamento do legislador.

Ora, como visto *supra*¹⁵⁹, na anterior redação do art. 1433.º não existiam quaisquer dúvidas de que o prazo para os condóminos ausentes se contava da comunicação da deliberação (§1.º). Fazendo uma **interpretação literal**, facilmente se conclui que o atual e correspondente n.º 6 não faz qualquer referência a essa comunicação como marcando o início da contagem do prazo. De facto, a lei estabelece que o início do prazo para o condómino ausente requerer a **assembleia extraordinária** ou a **intervenção do centro de arbitragem** se dá com a **comunicação** que lhe deve ser feita, nos termos do n.º 6 do art. 1432.º. “**Mas - claramente - já não usa o mesmo critério relativamente ao prazo de caducidade das ações anulatórias**”¹⁶⁰. Aliás, a expressa previsão de comunicação prevista no n.º 2 do art. 1433.º vem reforçar ainda mais o entendimento de acordo com o qual o prazo de caducidade em causa começa na data da deliberação, porquanto daquela previsão resulta que não houve qualquer omissão legislativa no n.º 4¹⁶¹.

Acresce que “o legislador de 1994 foi tão minucioso nas alterações que introduziu ao regime da propriedade horizontal, através do referido D.L. 267/94, que só podemos entender como sendo querida expressamente esta diferença de regime”. Como é sabido, apesar de a interpretação da lei não dever ser meramente literal (art. 9.º, n.º 1), o intérprete não pode ter em consideração pensamentos legislativos que não tenham a mínima

¹⁵⁹ Cfr. nota de rodapé 130.

¹⁶⁰ Ac. TRL de 20/03/2013 (Catarina Arêlo Manso).

¹⁶¹ Ac. TRL de 22/11/2012 (Eduardo Azevedo).

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

correspondência com a letra da lei, ainda que, por vezes, imperfeitamente expressos. Por isso, haverá de se presumir que o legislador consagrou as soluções mais corretas e soube exprimir o seu pensamento (n.ºs 2 e 3 do mesmo preceito). Assim, rapidamente se conclui que “a intenção do legislador foi fundamentalmente, de privilegiar os meios extrajudiciais (a assembleia extraordinária) ou parajudiciais (o centro de arbitragem) para a apreciação e eventual revogação das deliberações anuláveis a que se reporta o n.º 1 do artigo 1433.º”.

Por outro lado, do ponto de vista constitucional importa referir que, uma vez assegurados os direitos dos condóminos através das várias vias de impugnação, o legislador cumpriu o princípio de acesso ao Direito e aos tribunais, vertido no art. 20.º, CRP.

Além disso, constitui também argumento o facto de a efetiva tutela dos direitos ou interesses legalmente protegidos dos condóminos nas suas relações entre si ou com o condomínio ser distinta da que é atribuída aos cidadãos nas suas relações com a administração pública. Por isso, é do interesse dos condóminos estarem presentes nas assembleias para as quais sejam convocados, por si ou representados, pelo que podemos depreender que o legislador, valorizando essa liberdade individual, colocou naqueles o ónus de diligenciarem no sentido de se informarem sobre se teve ou não lugar uma assembleia de condóminos e sobre o teor das deliberações que daquela resultem¹⁶².

Sem prejuízo do disposto, é evidente que “tal dever de zelo não pode ir ao ponto de o(s) obrigar a contactar todas as semanas o administrador para saber se está agendada alguma assembleia, não esquecendo as situações certamente raras mas possíveis, de assembleias cuja realização é

¹⁶² Ac. TRL de 22/11/2012 (Eduardo Azevedo).

intencionalmente e de má fé não comunicada a um condómino”¹⁶³. Importa, assim, referir que entendemos que esta tese só fará sentido se tiver na base o pressuposto de que **todos os condóminos foram regularmente convocados** (ou, pelo menos, os que vieram a faltar à primeira assembleia), porquanto não fará sentido exigir que os condóminos faltosos se informem sobre a assembleia e respetivas deliberações se não lhes foi dada, sequer, a possibilidade de saber que tal assembleia teve lugar¹⁶⁴.

Caso o condómino ausente só tenha efetivo conhecimento da deliberação através da comunicação prevista no n.º 6 do art. 1432.º, mesmo que já tenham decorrido os 60 dias e, por isso, já não possa intentar a ação anulatória dessa deliberação em concreto, terá sempre a possibilidade de recorrer, com respeito pelos respetivos prazos legais, às faculdades que lhe são concedidas nos n.ºs 2 e 3¹⁶⁵.

Além daquelas vias, lançando mão da assembleia extraordinária, o condómino poderá ainda instaurar uma **ação de anulação da já referida deliberação “posterior”**, no prazo de 20 dias, pelo que não se poderá nunca afirmar que o direito de anulação se perde definitivamente com o decurso

¹⁶³ Ac. TRP de 10/10/2006 (Henrique Araújo) e RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 68 e NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 726, acrescentando ambos os autores que “parece certamente insustentável estabelecer que um condómino ausente e não convocado (...), eventualmente nem sequer residente no condomínio ou em período de ausência prolongada, tem o dever de se informar do teor das deliberações de uma assembleia de condóminos extraordinária cuja realização desconhece em absoluto”.

¹⁶⁴ Tal argumento deixa de ser invocável quando se trate de assembleia ordinária, uma vez que, nos termos do art. 1431.º, n.º 1, esta terá lugar na primeira quinzena de janeiro de cada ano (ou, quando assim não seja, **a data da mesma constará do título constitutivo do condomínio** – cfr. nota de rodapé 10), pelo que todos os condóminos têm o dever de saber que naquele período se realiza a assembleia e “o correspondente ónus de se informar(em) das deliberações, sob pena de não poder(em) requerer a sua anulação”. *Vide*, neste sentido, RAPOSO, João Vasconcelos, *ibidem*.

¹⁶⁵ De acordo com o ac. n.º 482/2010 do TC de 09/12/2010, publicado no Diário da República n.º 18/2011, Série II, de 26 de Janeiro de 2011, fls. 5184 a 5186: “O prazo de 60 dias – em face dos termos da estatuição do n.º 4 e da sua inequívoca adstrição ao direito nele previsto – não pode valer, independentemente do que possa ter sido a intenção legislativa, como um prazo-limite objetivo para todas as vias de impugnação, mas apenas o prazo especificamente aplicável à propositura direta da ação de anulação, pelo que o seu decurso total em nada prejudica o exercício do direito de impugnação, pelos meios previstos no n.º 2 ou n.º 3 do artigo 1433.º, dentro dos respetivos prazos.”

do prazo para intentar ação relativa à primeira deliberação¹⁶⁶. É este o entendimento defendido pela maioria da jurisprudência¹⁶⁷, por parte da doutrina¹⁶⁸ e é também o nosso entendimento. Quanto ao argumento de que “o direito caducado renasce”, consideramos que nunca deverá proceder, já que o legislador faz uma clara distinção entre o direito de instaurar uma ação de anulação de uma deliberação primitiva e o mesmo direito em relação a uma deliberação que resulte de uma assembleia extraordinária, fazendo-o com base na **diferenciação dos prazos** que estabelece para as mesmas. É que o objeto da ação de anulação é a deliberação “posterior” que confirmou a primitiva e não esta última. Não se coloca em causa que o decurso dos 60 dias implica a caducidade do direito de anulação da primitiva deliberação e que este prazo jamais poderá renascer. Mas há, efetivamente, algo que nasce com a assembleia extraordinária: um novo direito do condómino legitimado que consiste em pedir a anulação da deliberação que dali resulte, no prazo de 20 dias¹⁶⁹.

Curiosa é ainda a posição de Abílio Neto¹⁷⁰, ao admitir que o prazo para a ação de anulação se inicia na data da primeira assembleia, mas entendendo que a possibilidade de o condómino pedir a anulação da “deliberação confirmatória” significa, na realidade, instaurar uma ação cujo objeto é,

¹⁶⁶ A este propósito se pronuncia também o referido acórdão do TC, defendendo que o decurso do prazo de 60 dias previsto no n.º 4 do art. 1433.º “nem sequer importa o afastamento do recurso à via judicial, pois, se o condómino optar pela convocação de uma assembleia extraordinária, a deliberação desta (...) é anulável judicialmente; se optar pelo recurso a um centro de arbitragem, a decisão arbitral terá, sem mais, a força e produzirá os efeitos de uma decisão judicial (artigo 26.º, n.º 2, da Lei n.º 31/86, de 29 de agosto)”.

¹⁶⁷ Além da jurisprudência já citada neste sentido, *vide* também acs. do STJ de 11/01/2000 (Silva Paixão), de 03/10/2002 (Araújo de Barros) e de 17/03/2005 (Ferreira Girão); acs. do TRL de 25/11/2008 (Maria Rosário Barbosa) e de 28/04/2009 (Rui Vouga); acs do TRP de 03/07/2012 (Henrique Araújo), de 27/09/2012 (Amaral Ferreira), de 23/02/2015 (Alberto Ruço) e de 04/12/2017 (Miguel Baldaia de Moraes) e ac. do TRC de 06/12/2016 (Manuel Capelo).

¹⁶⁸ MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 272 e RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 68.

¹⁶⁹ Tal deliberação terá de ter, evidentemente, carácter confirmatório, pois sendo revogatória deixa de existir fundamento para a intervenção judicial. Neste sentido, ac. do STJ de 17/03/2005 (Ferreira Girão).

¹⁷⁰ *Op. cit.*, p. 724.

única e exclusivamente, a deliberação inicial. Para este autor, a solução passa então por o condômino ausente **dispensar a realização de assembleia extraordinária**, optando diretamente pelo recurso à via judicial, respeitando-se assim o prazo de 60 dias previsto no n.º 4 do art. 1433.º. Sobre tal consideração, e uma vez que a justificação social do art. 1433.º é, como já referimos, privilegiar as vias não judiciais, cabe-nos apenas dizer que a mesma não merece o nosso acolhimento, na medida em que o autor tenta resolver a questão através de uma solução que vai contra a *ratio legis* da norma em apreço.

Em síntese, entendemos que o condômino faltoso – **regularmente convocado** - deverá agir de acordo com o critério do bom pai de família, sendo interessado e diligente no sentido de acompanhar as assembleias e as deliberações que daquelas resultem. A mesma diligência é de exigir relativamente à possibilidade de a assembleia reunir em segunda convocação. Assim, caso pretenda a anulação das deliberações dali decorrentes, deverá agir tempestivamente, sem aguardar pela comunicação das mesmas. Por outro lado, caso não tenha, efetivamente, conhecimento de nenhuma deliberação, sempre poderá dispor da possibilidade de pedir a convocação de uma assembleia extraordinária após a comunicação da deliberação primitiva, bem como a sua apreciação judicial – ainda que indireta -, nos termos explanados *supra*.

Ao iniciarmos este capítulo com considerações sobre a importância da segurança e da estabilidade das deliberações e da produção dos seus efeitos, revelámos desde logo qual seria a nossa tendência. Entendemos que a administração deve poder tomar medidas adequadas à implementação das deliberações aprovadas em sede de assembleia num curto espaço de tempo e que só assim é possível equilibrar o princípio do acesso ao direito com os princípios da eficácia e da segurança jurídica. Uma

tese oposta, no sentido de considerar que o prazo de caducidade de 60 dias (mesmo quando todos os condôminos foram regularmente convocados) só se inicia após a comunicação da deliberação resultará, no nosso entender, numa situação - que cremos não ser a pretendida pelo legislador - de inércia e de negligência que, por sua vez, conduzirão à insegurança e à paralisação da vida condominial.

4.2.1.2. Legitimidade Ativa

O art. 1433.º, n.º 1 prevê que os titulares do direito à anulação das deliberações da assembleia são os condôminos que as não tenham aprovado¹⁷¹.

O condômino estará então habilitado para propor uma ação de anulação quando não tenha votado a favor da deliberação, bastando, para tal, a mera discordância, abstenção ou inexistência de aprovação por ausência/falta de representação na assembleia.

Perante esta opção legislativa, verifica-se que não existe uma exigência quanto à relevância que a fração autónoma do condômino assume no valor total do prédio, antes permitindo que qualquer condômino recorra a juízo para obter a anulação das deliberações, independentemente de os restantes condôminos habilitados para o efeito a quererem ou não. No plano processual, não se exige, portanto, qualquer forma de legitimidade plural, seja por litisconsórcio, seja por coligação¹⁷².

Ainda no âmbito da legitimidade ativa, discute-se se o próprio **administrador** deverá ter legitimidade para propor ações de anulação. A

¹⁷¹ Como referimos *supra* (cfr. nota de rodapé 134), as ações que tenham por fundamento vícios geradores de nulidade, ineficácia ou inexistência seguem o regime geral. Porém, no que à legitimidade ativa diz respeito, é necessária a afirmação da qualidade de condômino.

¹⁷² Havendo mais que um condômino legitimado com pretensão de propor ação de anulação, é possível que a mesma seja proposta em litisconsórcio voluntário (art. 32.º, CPC).

defesa de tal legitimidade tem, porém, uma elevada oposição doutrinária¹⁷³.

Para os defensores de uma interpretação restritiva deste preceito legal, o legislador atribuiu legitimidade apenas ao condómino que não tenha aprovado a deliberação. Deste modo, o administrador, sendo uma pessoa estranha ao condomínio¹⁷⁴, não deve ter legitimidade para impugnar as deliberações tomadas na assembleia, mesmo que se trate de uma ilegalidade evidente. Entendem, portanto, que se trata de uma questão entre condóminos, neles radizando a legitimidade para impugnar e para defender a deliberação. De resto, se os próprios sujeitos cujas esferas jurídicas são afetadas se conformam com a existência de deliberações viciadas – contando, naturalmente, que lhes seja dado conhecimento de tais deliberações e do modo como foram aprovadas -, o administrador não tem qualquer direito a propor, ele próprio, ação de anulação das mesmas. Acresce que, como vimos *supra*, o administrador é um mero executor das deliberações da assembleia, sujeito à fiscalização da assembleia - e não o contrário. Note-se ainda que, por força do art. 30.º, CPC, relativo à legitimidade para a propositura de ações de anulação, sempre haveria de se concluir que o administrador, regra geral, não tem “interesse direto em demandar”, expresso pela “utilidade derivada da procedência da ação”.

Dúvidas poderão surgir quando atentamos ao teor do n.º 1 do art. 1437.º, designadamente quando este refere que “o administrador tem **legitimidade** para agir em juízo (...) **na execução das funções que lhe pertencem**”, colocando-se a questão de saber se a propositura de uma ação

¹⁷³ A favor: LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 449, GUERRA, Armando, *Da Propriedade Horizontal e da Propriedade Superficiária*, 2.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1964, p. 168 e PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 329. Contra: MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 281, PARDAL, Francisco Rodrigues / FONSECA, Manuel Baptista Dias da, *op.cit.*, p. 287, JOSÉ, Rosendo Dias, *op. cit.*, p. 117 e NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 278.

¹⁷⁴ Tal questão não se coloca, evidentemente, quando o administrador seja também condómino.

de anulação de deliberação da assembleia aqui se integra. Ainda que a sua redação possa suscitar alguma confusão, entendemos que este preceito deve ser lido em conjugação com os arts. 12.º, e) e 26.º, CPC. Senão vejamos.

O art. 12.º, e) atribui **personalidade judiciária** ao condomínio **nas ações que se insiram no âmbito dos poderes do administrador**. Ora, nem sempre a personalidade judiciária coincide com a **capacidade processual ou judiciária**. No caso do condomínio, não lhe sendo reconhecida capacidade judiciária, é necessário que o exercício dos seus direitos processuais fique a cargo de um terceiro que, adquirindo essa capacidade, possa agir judicialmente em representação e no interesse daquele.

Nesse seguimento, o **art. 1437.º, n.º 1** não diz respeito à legitimidade enquanto pressuposto processual, aferido com base no art. 30.º, CPC, porquanto este pressuposto só em concreto pode ser determinado. O referido preceito legal vem sim suprir a falta de capacidade judiciária do condomínio, reconhecendo **personalidade formal**, ou seja, **capacidade judiciária ou processual ao administrador**, enquanto qualidade pessoal, requisito abstrata ou genericamente exigido para que a pessoa possa estar em juízo ou atuar autonomamente em relação à generalidade ou a determinadas ações¹⁷⁵. A capacidade judiciária, ou *legitimatío ad processum*, do administrador não se confunde, portanto, com a questão da legitimidade processual, *ad causam* (que pressupõe personalidade e capacidade judiciárias), consistindo esta última numa posição da parte perante determinada ação, posição essa que só o juiz – e não o legislador – pode apreciar, consoante o caso concreto¹⁷⁶.

¹⁷⁵ LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *op. cit.*, pp. 455 e 456, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 329 e SEIA, Aragão, *op. cit.*, p. 204.

¹⁷⁶ A este propósito, VARELA, Antunes / BEZERRA, J. Miguel / NORA, Sampaio e, *Manual de Processo Civil*, reimpressão da 2.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2006, pp. 130 e 131.

Por todo o exposto, partilhamos da opinião do ac. STJ de 06/11/2008 (Santos Bernardino) quando defende que **o problema da legitimidade do administrador para agir em juízo nem tão-pouco se coloca**, uma vez que este, ao abrigo do n.º 1 do art. 1437.º, age enquanto **órgão executivo do condomínio** e, por isso, **em representação**¹⁷⁷ deste que é, afinal, parte no processo (art. 12.º, e), CPC).

Relativamente às **ações de anulação de deliberações** em específico, importa concluir que, por um lado, o administrador não pode, ao abrigo do n.º 1 do art. 1437.º, intervir a título pessoal, i.e., sem a presença do condomínio em juízo¹⁷⁸ e, por outro, que existe um preceito específico que determina quem são os únicos legitimados para as propor: o já referido n.º 1 do art. 1433.º. Escusado será referir que os condóminos têm, em si, personalidade jurídica e, portanto, judiciária (art. 11.º, n.º 2, CPC), pelo que serão eles próprios a estar em juízo. Resta agora saber contra quem deverão propor tais ações.

4.2.1.3. Legitimidade Passiva

Quanto à questão de saber quem deve ser demandado numa ação de impugnação de deliberações condominiais (ou no respetivo procedimento cautelar, como veremos) não existe, uma vez mais, consenso na doutrina nem na jurisprudência. Se por um lado há quem entenda que devem ser demandados **os condóminos que aprovaram a deliberação em causa**, representados pelo administrador (tese que não reconhece personalidade judiciária ao condomínio nas ações de anulação), por outro há quem

¹⁷⁷ Note-se que “a propositura de ação inserida no âmbito dos poderes do administrador por quem o não seja configura um caso de **irregularidade de representação**, sanável mediante a intervenção do titular do órgão executivo do condomínio, nos termos previstos no art. 27.º/1 do Código de Processo Civil, sem que daí derive qualquer modificação subjetiva da instância, certo como é que «parte é quem o é e não quem o representa»”. MAGALHÃES, Gonçalo Vieira, A Personalidade Judiciária do Condomínio e a sua Representação em Juízo, in *Revista JULGAR*, n.º 23, Coimbra Editora, 2014, p. 65.

¹⁷⁸ Vide, neste sentido, ac. TRL de 12/02/2009 (José Eduardo Sapateiro).

defenda que o **condomínio** tem personalidade judiciária nas ações de anulação e, como tal, deve a ação ser instaurada contra o próprio, representado, também aqui, pelo administrador. Por outras palavras, há quem entenda que nas ações de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos **não se está no âmbito dos poderes funcionais do administrador** e quem defenda que a personalidade judiciária do condomínio abrange as ações de anulação das deliberações da assembleia, por considerarem que as mesmas **integram o “âmbito dos poderes” do administrador**.

Esta problemática chama novamente à colação os arts. 12.º, e), CPC, 1433.º, n.º 6 e 1437.º, n.º 1.

Para os defensores da **tese da personalidade judiciária do condomínio** nas ações para anulação das deliberações da assembleia de condóminos¹⁷⁹, **é o condomínio que deve ser demandado, representado pelo administrador** que deve ser citado nessa qualidade. Como argumentos aponta-se o facto de ter sido concedida personalidade judiciária ao condomínio com a reforma processual de 1995/96¹⁸⁰, que se manteve no art. 12.º, e), CPC, pelo que deixa de haver razão para demandar os condóminos individualmente; as deliberações exprimirem a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos (individualmente considerados) ou dos que aprovaram a deliberação; o legislador ter dito, no art. 1433.º, n.º 6, menos do que queria dizer, devendo ser feita uma interpretação extensiva e ler-se “a

¹⁷⁹ Vide, a título de exemplo, ac. STJ de 29/05/2007 (Urbano Dias); ac. TRL de 25/06/2009 (Ilídio Sacarrão Martins); acs. TRP de 19/11/2009 (Amélia Ameixoeira), de 08/09/2014 (Manuel Domingos Fernandes) e de 13/02/2017 (Carlos Gil); ac. TRE de 18/09/2008 (Sérgio Abrantes Mendes); acs. TRG de 06/01/2011 (Manso Rainho), de 03/04/2014 (Isabel Rocha) e de 30/11/2016 (Pedro Damião Cunha).

Na doutrina: SEIA, Aragão, *op. cit.*, pp. 216 e ss., PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 337 e FREITAS, José Lebre de / ALEXANDRE, Isabel, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. I, 3.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2017, p. 41.

¹⁸⁰ D.L. n.º 329-A, de 12 de dezembro, com a redação do D.L. n.º 180/96, de 25 de setembro.

representação judiciária do conjunto dos condóminos contra quem são propostas as ações compete ao administrador”; um dos poderes do administrador ser precisamente a representação judiciária dos condóminos contra quem sejam propostas ações de anulação das deliberações, pelo que este age em nome e no interesse do condomínio; esta solução evitar uma série de problemas decorrentes da necessidade de demandar os condóminos em litisconsórcio necessário, como o possível elevado número de condóminos e a frequente impossibilidade de identificar, na ata da assembleia, os condóminos que votaram a favor de tal deliberação.

Por seu turno, a **tese negatória da personalidade judiciária do condomínio**, com forte apoio jurisprudencial¹⁸¹, entende que o condomínio apenas tem personalidade judiciária quando a lei ou a assembleia atribuem ao administrador determinadas competências funcionais, das quais se excluem as ações de impugnação das deliberações condominiais. Assim, para as ações que excedam os limites dos poderes conferidos ao administrador para personalizar o condomínio processualmente é **obrigatória a intervenção singular dos condóminos**, tal como decorre do art. 1433.º, n.º 6. Do mesmo preceito legal resulta que aqueles devem ser representados judiciariamente pelo administrador do condomínio ou por pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

¹⁸¹ Acs. STJ de 02/02/2006 (Moitinho de Almeida), de 29/11/2006 (Moreira Alves), de 24/06/2008 (Moreira Camilo), de 06/11/2008 (Santos Bernardino) e de 13/07/2017 (João Gil de Oliveira); acs. TRL de 18/10/2006 (Fátima Galante), de 12/02/2009 (José Eduardo Sapateiro), de 28/04/2009 (Rui Vouga), de 13/07/2010 (Olindo Geraldês), de 25/01/2011 (Maria do Rosário Morgado), de 31/03/2011 (Márcia Portela) e de 03/05/2011 (Luís Espírito Santo); acs. TRP de 27/01/2011 (Madeira Pinto), de 04/10/2012 (Leonel Seródio), de 03/02/2014 (Ana Paula Amorim) e de 24/03/2014 (Augusto de Carvalho); acs. TRE de 17/10/2013 (Elisabete Valente) e de 19/05/2016 (Conceição Ferreira); acs. TRG de 09/03/2017 (Maria da Purificação Carvalho) e de 24/11/2016 (Alexandra Rolim Mendes).

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

Sendo esta última a tese que sufragamos, apresentaremos os argumentos pela doutrina aduzidos¹⁸². Em primeiro lugar, mesmo tendo elementos para personalizar a propriedade horizontal¹⁸³, o legislador nunca optou por reconhecer personalidade **jurídica** ao condomínio que, a ser reconhecida, significaria a sua personalidade judiciária (art. 11.º, n.º 2, CPC). Por outro lado, a já referida reforma processual de 1995/96 relativa ao reconhecimento de personalidade judiciária do condomínio e a manutenção dos seus termos até hoje só vem reforçar a posição do legislador no sentido de limitar a personalidade judiciária do condomínio ao que se encontre no âmbito dos poderes do administrador. Não existindo um reconhecimento legislativo da generalização das competências do administrador, não faz sentido fazer uma interpretação extensiva do n.º 6 do art. 1433.º. Com efeito, é verdade que as ações em análise respeitam à formação da vontade da assembleia geral de condóminos, só que nestas votações não entra a vontade do administrador enquanto órgão executivo.

Quanto à jurisprudência¹⁸⁴, o principal argumento – e também aquele que é, a nosso ver, o mais importante e esclarecedor, tendo sido já mencionado – é o de que o exercício do direito de impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos se encontra **fora do âmbito demarcado dos arts. 12.º, e), CPC e do art. 1437.º**, por não respeitar diretamente ao condomínio *a se* – ente sem personalidade jurídica própria, e com a limitada personalidade judiciária assinalada –, mas antes aos **condóminos**

¹⁸² NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 731, RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 69, MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 280, LEITÃO, Menezes, *op. cit.*, p. 302.

¹⁸³ Elemento pessoal (condóminos), elemento patrimonial (prédio) e elemento teleológico (o seu aproveitamento) – VASCONCELOS, Pais de, *op. cit.*, p. 128.

¹⁸⁴ A título de exemplo, ac. STJ de 06/11/2008 (Santos Bernardino) e ac. TRL de 12/02/2009 (José Eduardo Sapateiro).

entre si, enquanto membros do órgão deliberativo que é a dita assembleia de condóminos.

Estamos, assim, no âmbito do **n.º 6 do art. 1433.º**, pelo que o autor da ação poderá pedir a citação dos condóminos na pessoa do administrador ou de representante *ad hoc*^{185 186}.

Numa última nota, no que concerne aos condóminos que devem ser demandados, ainda que não exista, também aqui, consenso na jurisprudência, partilhamos novamente do entendimento vertido no ac. STJ de 06/11/2008 (Santos Bernardino)¹⁸⁷, quando refere que “só devem ser demandados, na ação de anulação da deliberação, os condóminos que, estando presentes ou representados na assembleia em que foi tomada a deliberação anulanda, votaram a favor da sua aprovação”. Com efeito, são estes os únicos que têm interesse em contradizer e aos quais podem ser imputados quaisquer vícios de que a deliberação eventualmente enferme, porque foi com os seus votos que tal deliberação nasceu¹⁸⁸.

Poder-se-ia colocar a dúvida relativamente àqueles que, não tendo estado presentes nem representados, vieram a comunicar o seu assentimento ou se silenciaram sobre a sua posição, pois que também eles se consideram favoráveis à deliberação. Porém, a deliberação terá sido aprovada mesmo sem os votos dos condóminos ausentes, pelo que estes não detêm

¹⁸⁵ A designação de representante especial é bastante comum, uma vez que a assembleia, antes de deliberar, prevê a possibilidade de impugnação das suas deliberações. Além disso, caso o administrador seja o autor da ação - o que, como referimos *supra*, entendemos só poder acontecer quando este seja também condómino -, deixa de ser possível a sua citação como representante dos réus, daí que seja de todo o interesse a designação de representante especial, pois que, não existindo esta pessoa, então o autor terá de citar individualmente todos os réus.

¹⁸⁶ “Destina-se essa representação, permitida por lei, a facilitar o desenvolvimento da ação e a evitar a intervenção efetiva de todos, o que significa que o autor poderá requerer a citação de todos os réus apenas na pessoa do administrador ou do representante especial, se o houver” - ac. TRG de 24/11/2016 (Alexandra Rolim Mendes). No mesmo sentido, *vide* ac. STJ de 20/09/2007 (Bettencourt de Faria).

¹⁸⁷ Com o mesmo entendimento, ac. TRP de 27/01/2011 (Madeira Pinto).

¹⁸⁸ Em sentido contrário, ac. STJ de 22/09/2016 (Maria Manuela Gomes).

legitimidade passiva. Outro entendimento não se afigura materialmente possível, já que o condómino ausente, ao dispor de um prazo que pode exceder os 120 dias (cfr. n.ºs 6¹⁸⁹ e 7 do art. 1432.º) para manifestar a sua concordância ou discordância com a deliberação aprovada em assembleia poderá, na sua resposta (ou falta dela) ultrapassar os 60 dias previstos para propositura da ação de anulação (contados desde a data da deliberação). “Haveria, pois, uma insanável contradição intrassistemática do regime de anulabilidade das deliberações em apreço¹⁹⁰.”

4.2.2. Suspensão das Deliberações da Assembleia de Condóminos

De forma a impedir os prejuízos que a execução de uma deliberação possa originar, os condóminos podem ainda lançar mão de um procedimento cautelar, designadamente da suspensão de deliberações da assembleia de condóminos, estando essa faculdade expressamente prevista no n.º 5 do art. 1435.º.

Apesar de esta via ter sido admitida desde cedo com o §2.º do art. 32.º do D.L. 40.333, de 14 de outubro de 1955, só em 1967 veio a refletir-se no CPC¹⁹¹. O seu regime processual consta, atualmente, dos arts. 380.º a 382.º do CPC, aplicáveis por força da remissão do art. 383.º do mesmo diploma. Em tudo o que não esteja especialmente previsto, dever-se-á obedecer ao preceituado na secção relativa ao procedimento cautelar comum (arts. 362.º e ss., CPC), aplicando-se ainda, subsidiariamente, os arts. 293.º a 295.º *ex vi* n.º 3 do art. 365.º.

¹⁸⁹ A este propósito, *vide* nota de rodapé 157.

¹⁹⁰ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 733.

¹⁹¹ “O alargamento do procedimento (...) aos condóminos (...) (visou) coordenar o CPC com o CC de 1966, que, lembre-se, prevê, desde a sua primeira versão, a possibilidade de (...) anulação e de suspensão das deliberações da assembleia de condóminos”, DUARTE, Rui Pinto, “O procedimento cautelar de suspensão de deliberações sociais (e não só sociais...) e o novo Código de Processo Civil”, in *Direito das Sociedades em Revista*, ano 5, vol. 10, semestral, setembro 2013, p. 22.

4.2.2.1. Objeto

Em primeiro lugar, importa referir que o **âmbito de aplicação** do n.º 1 do art. 383.º não é consensual. Com efeito, se por um lado há quem entenda que a providência cautelar em análise só se pode requerer perante **deliberações anuláveis**¹⁹², por outro há quem defenda que tal requerimento é independente do vício que enferme a deliberação, seja ele a **anulabilidade, a nulidade, a ineficácia** ou a **inexistência**¹⁹³. Há ainda quem considere que o procedimento é aplicável às deliberações anuláveis, nulas e ineficazes, **mas não às inexistentes**¹⁹⁴.

Ora, defendem os primeiros que a suspensão das deliberações se destina apenas à paralisação dos **efeitos jurídicos** das deliberações. Assim, se a deliberação for nula não produzirá quaisquer efeitos e, sendo ineficaz, não produzirá efeitos relativamente aos condóminos que a não tenham aprovado¹⁹⁵. Por isso, em relação às deliberações nulas e ineficazes deverá ser requerido procedimento cautelar inominado¹⁹⁶.

Em sentido diverso, outros autores entendem que apesar de o n.º 1 do art. 383.º, CPC se referir apenas às “deliberações anuláveis”, seria inconcebível que deliberações com um vício menos grave fossem suscetíveis de suspensão e deliberações que pusessem em causa, por hipótese, a ordem

¹⁹² PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 260, nota 646, XAVIER, Vasco da Gama Lobo, “O conteúdo da providência de suspensão de deliberações sociais”, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, n.º 22, 1975, pp. 57 e 247.

¹⁹³ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 734, DUARTE, Rui Pinto, “O procedimento...”, pp. 30 e 31 e FURTADO, Pinto, *op. cit.*, pp. 777. Na jurisprudência, *vide ac.* TRL de 20/11/2014 (Ondina Carmo Alves), este último alargando o procedimento apenas às deliberações nulas.

¹⁹⁴ MARTINS, Alexandre Soveral, “Suspensão de deliberações sociais de sociedades comerciais: Alguns problemas”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 63, abril de 2003. Para este autor, “não se pode recorrer ao procedimento de suspensão de deliberações sociais relativamente a deliberações inexistentes porque aquele procedimento pressupõe uma efetiva deliberação. Para reagir cautelarmente contra uma deliberação inexistente, seria ainda assim possível recorrer a uma providência cautelar não especificada”. No nosso entendimento, aceitar tal argumento implicaria recusar também, por igualdade de fundamentos, o recurso a uma providência cautelar inominada.

¹⁹⁵ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 260, nota 646.

¹⁹⁶ XAVIER, Lobo, “O conteúdo...”, p. 376.

pública, pudessem produzir efeitos – ainda que materiais – até ser declarado o seu vício em processo principal. Além disso, referem que qualquer deliberação inquinada – inexistente, ineficaz, nula ou anulada – é facto legitimador de **danos ilícitos** e, portanto, em qualquer dos casos, o objetivo é evitar que esses danos se produzam. É que, mesmo que a deliberação não produza efeitos jurídicos – como, de resto, acontece nas deliberações anuláveis -, ela há-de ter **efeitos práticos** e, portanto, será esse **o objeto da providência** que preceda uma ação de declaração de nulidade ou de ineficácia¹⁹⁷. Acrescentam que em cada uma das hipóteses, a providência de suspensão visa **evitar que o condómino atingido “se veja privado do exercício dos seus direitos** enquanto se discute a existência, eficácia ou validade da deliberação”¹⁹⁸.

Para melhor entender a questão, importa chamar à colação uma outra controvérsia, desta feita acerca da **interpretação do conceito de “execução” das deliberações** para efeitos da sua integração no objeto da providência cautelar de suspensão de deliberações. Assim, para autores como Abílio Neto¹⁹⁹, **deliberações imediatamente executadas**, como sejam a de designação ou exoneração de administrador, **não podem ser suspensas**. Rui Pinto Duarte²⁰⁰, Alexandre Soveral Martins²⁰¹ e Pinto Furtado²⁰² têm

¹⁹⁷ “A suspensão terá lugar quando a sua execução for suscetível de causar dano apreciável. **O que causará o dano será a execução da deliberação**, que se quer impedir, e não verdadeiramente os efeitos jurídicos a que tende. E tanto as deliberações anuláveis, como as nulas e as ineficazes podem implicar atos de execução. Seriam então estes atos de execução que se pretenderia(m) evitar com a providência cautelar.” MARTINS, Alexandre Soveral, *op. cit.*

¹⁹⁸ DUARTE, Rui Pinto, “O procedimento...”, p. 31.

¹⁹⁹ *Op. cit.*, p. 735.

²⁰⁰ “O procedimento...”, pp. 28 e 29.

²⁰¹ *Op. cit.*, na esteira da doutrina de Lobo Xavier.

²⁰² FURTADO, Pinto, *op. cit.*, pp. 764 e ss.

outro entendimento sobre a questão, ainda que com base em diferentes fundamentos²⁰³.

Com efeito, a posição tradicional da jurisprudência fazia uma leitura “formalista ou restritiva” – nas palavras de Rui Pinto Duarte – do conceito de “**execução**”, reconduzindo aos atos de execução apenas aqueles em que se produz o **efeito típico da deliberação**, o efeito imediato direto ou ainda os atos complementares necessários para a produção do efeito jurídico. Por outro lado, através de uma leitura “substancialista ou ampla”, consideram-se também atos de execução os **efeitos indiretos da deliberação**, i.e., todos os efeitos danosos, sejam diretos, indiretos, laterais, complementares, secundários ou meramente práticos.

Vasco Lobo Xavier sugeriu, a este propósito, que se considerasse como objeto da providência cautelar algo mais amplo do que a sua mera eficácia executiva. Para este autor, bem como para Alexandre Soveral Martins, a providência visa paralisar os **efeitos jurídicos** da deliberação e não apenas os efeitos executivos.

Diferentemente, Pinto Furtado entende que o objeto da suspensão cautelar se reconduz à **paralisação da execução** e não, propriamente, à eficácia. Refere este autor que o conceito de eficácia diz respeito à “mera aptidão jurídica concreta para produzir efeitos, não à produção, em si, dos efeitos”. Por seu turno, a ideia de execução reconduz-se ao “fluir dos efeitos” que brotam “automaticamente do ato” ou que requerem, “para se produzirem, que sejam praticados outros atos”²⁰⁴. Por outras palavras, a execução diz respeito à “**prática de atos de realização material dos efeitos jurídicos**”. Assim, de acordo com este autor – posição que sufragamos –, a suspensão

²⁰³ Ainda que os argumentos sejam esgrimidos a propósito das deliberações sociais, é possível importá-los para as deliberações das assembleias de condóminos.

²⁰⁴ FURTADO, Pinto, *op. cit.*, p. 772. *Vide*, no mesmo sentido, ac. TRL de 04/06/2009 (António Valente).

das deliberações deverá ser decretada sempre que a sua execução/materialização implique a criação de um estado de coisas irreversível, um “dano apreciável”, tendo, portanto, em vista, assegurar a **tutela jurisdicional efetiva** dos direitos e interesses legítimos dos condóminos (cfr. arts. 6.º, n.º 1, CEDH e 202.º, CRP).

Destaca-se também, pela sua pertinência – e por a sua consequência prática ser consonante com a doutrina de Pinto Furtado – a posição intermédia adotada por Rui Pinto Duarte²⁰⁵, de acordo com a qual a solução para esta questão implica que se tome em consideração a **pretensão a deduzir na ação principal** – não fosse a providência cautelar instrumental desta. Deste modo, a providência de suspensão pode acompanhar tanto uma ação de anulação como, de igual modo, uma ação de declaração de nulidade, ineficácia ou inexistência, sendo que, quando acompanhe ação de anulação, poder-se-á entender como seu objeto apenas os efeitos jurídicos da deliberação e, nos restantes casos, dever-se-á atender aos seus efeitos práticos.

Pelo exposto, rejeitamos a tese de acordo com a qual deliberações como a de **designação do administrador** do condomínio não podem ser suspensas por os seus efeitos se esgotarem assim que aquele tome posse do cargo. É que tal deliberação vai sendo executada à medida que o administrador vai exercendo as suas funções e, portanto, “enquanto esse exercício não terminar, é possível – e tem sentido útil – suspender a deliberação”^{206 207}. O mesmo se diga, a título exemplificativo, a propósito de deliberações que

²⁰⁵ “O procedimento...”, p. 28, defendendo que a noção de “execução” é “plástica”.

²⁰⁶ DUARTE, Rui Pinto, “O procedimento...”, p. 29.

²⁰⁷ Note-se que, mesmo que se entenda que a suspensão das deliberações das assembleias de condóminos visa paralisar apenas os efeitos jurídicos, a resposta a esta questão é a mesma, na medida em que um administrador do condomínio, após a sua nomeação, pode praticar diversos atos com efeitos jurídicos.

alterem o título constitutivo ou o regulamento do condomínio, uma vez que as mesmas vão sendo executadas à medida que as novas cláusulas forem sendo aplicadas.

Quanto à primeira questão assinalada – sobre a suscetibilidade de suspender, ou não, deliberações nulas, ineficazes ou inexistentes –, e considerando todo o exposto, haverá de se concluir²⁰⁸ que **a categorização das deliberações como anulável, nula, ineficaz ou inexistente não assume, para este efeito, qualquer relevância**. É que, sendo à execução prática da deliberação que se remete o objeto da providência, só se poderá rejeitar a suspensão quando não haja, efetivamente, mais nada a paralisar, quando o último ato da sua execução material já estiver concluído.

Em conclusão, entendemos que importa aqui fazer uma **interpretação extensiva** do art. 383.º, CPC, chamando ainda a atenção para o correspondente preceito substantivo - n.º 5 do art. 1433.º - que permite, desde logo, concluir que não era intenção do legislador limitar este procedimento cautelar específico às deliberações anuláveis.

4.2.2.2. Pressupostos

Diz-nos o ac. TRP de 11/05/2015 (Manuel Domingos Fernandes) que “são requisitos cumulativos da providência cautelar de suspensão das deliberações da assembleia de condóminos, constitutivos do direito do requerente: a) **deliberação contrária à lei, estatutos ou contrato**; b) a **qualidade de condómino** e c) a alegação que da execução da deliberação pode decorrer **dano apreciável**”.

No que concerne ao primeiro pressuposto, correspondente ao *fumus boni iuris*, para o qual basta fazer prova sumária, cremos não haver nada mais a acrescentar.

²⁰⁸ A este propósito, FURTADO, Pinto, *op. cit.*, pp. 775 a 777.

Relativamente à **legitimidade ativa**, entendemos que também aqui, perante uma deliberação anulável, deverá ser feita uma leitura conjugada dos n.ºs 1 e 5 do art. 1433.º, exigindo-se que, além da qualidade de condômino (ou qualquer outra que lhe dê legitimidade)²⁰⁹, o requerente não tenha aprovado a deliberação anulável (ou porque votou contra, ou porque se absteve, ou porque nem sequer esteve presente nem se fez representar). Quanto à **legitimidade passiva**, apesar de o art. 383.º, n.º 2, CPC referir que “é citada para contestar a pessoa a quem compete a representação judiciária dos condôminos na ação de anulação” (ou seja, o administrador ou a pessoa que a assembleia designar para esse efeito/representante especial, à semelhança do que acontece na ação principal – arts. 12.º, e), CPC e art. 1433.º, n.º 6), a suspensão deverá ser requerida contra **todos os condôminos que votaram a favor da deliberação, individualmente considerados**^{210 211}.

O condômino que queira lançar mão deste meio processual tem de alegar e apresentar prova suficiente para que, numa lógica de *summaria cognitio*, demonstre a existência de um vício na deliberação que cause um **dano apreciável**, um *periculum in mora*. Para a tomada de decisão não se exige, naturalmente, o grau de certeza que se exige numa decisão definitiva, mas é necessário que exista uma “**probabilidade muito forte de que a execução da deliberação possa causar o dano apreciável** que, com a providência, se

²⁰⁹ Designadamente o locatário no contrato de *leasing* para habitação e em caso de constituição do direito de usufruto, uso ou habitação sobre uma determinada fração [apesar de, em princípio, ter direito de voto o nu proprietário, o mesmo direito pode, em alguns casos, caber aos titulares daqueles direitos reais limitados (quando se trate da administração ordinária ou do gozo da coisa e dos serviços comuns)] - cfr. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 235 a 237.

²¹⁰ Neste sentido, NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 735 e ac. TRE de 19/05/2016 (Conceição Ferreira): “Em sede de providência cautelar de suspensão de deliberação (condominial), tendo sido indicados como requeridos os condôminos individualmente considerados e não tendo sido estes citados, não podia ser proferida decisão a decretar a providência, mesmo que se admita que possam e devam ser representados em juízo pelo administrador do condomínio.”

²¹¹ Cfr. ponto 4.2.1.3., sobre a legitimidade passiva para as ações de anulação.

pretende evitar”²¹². Note-se que a exigência de um dano apreciável não se deve confundir com a de um dano irreparável ou de difícil reparação, de resto exigida para a providência cautelar comum (art. 362.º, n.º 1, CPC), pelo que se pode tratar de dano reparável²¹³, desde que seja visível, de aparente dignidade e estimável²¹⁴. O requisito do dano apreciável traduz-se, assim, num “conceito indeterminado, carecido de densificação através da alegação e comprovação de factos de onde possa extrair-se a conclusão de que a execução da deliberação acarretará um prejuízo significativo, de importância relevante”²¹⁵, pelo que exige alguma valoração por parte do juiz. Não basta, portanto, um dano abstrato que qualquer deliberação ilegal é suscetível de produzir, exigindo-se um dano que, **em face de factos materiais concretos** - cuja prova constitui ónus do requerente - deva ter-se por apreciável^{216 217}. Tal dano pode dizer respeito ao próprio condómino (se for de estrita natureza patrimonial/económica, por exemplo) ou ao condomínio, no seu todo (se se verificar na estrutura física do prédio, podendo mesmo tratar-se de questões estéticas ou arquitetónicas).

²¹² FREITAS, José Lebre de / MACHADO, A. Montalvão / PINTO, Rui, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. II: arts. 381.º a 675.º, 2.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2008, p. 95 e ac. TRL de 16/12/2008 (Cristina Coelho).

²¹³ *Idem, ibidem*.

²¹⁴ GERALDES, António Santos Abrantes, *Temas da Reforma do Processo Civil*, Vol. IV: Procedimentos Cautelares Especificados, 4.ª ed. revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2010, p. 100.

²¹⁵ Ac. TRL de 20/11/2014 (Ondina Carmo Alves).

²¹⁶ GERALDES, Abrantes, *Temas...*, pp. 99 a 101, NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 734 e ac. TRL de 28/02/2008 (Fátima Galante).

²¹⁷ RAPOSO, João Vasconcelos, *op. cit.*, p. 70 entende que tem de existir “claramente algum prejuízo especial do condómino requerente, objetivamente aferível”, dando o exemplo de uma deliberação que estabelece que uma determinada obra ao prédio deverá ser suportada única e exclusivamente pelo condómino requerente. Por outro lado, afasta a deliberação que determine que a realização de uma obra necessária no prédio deve ser suportada por todos os condóminos, mesmo que o condómino requerente alegue não ter possibilidade de pagar, por questões relacionadas com a sua situação económica. Entende o autor, posição que sufragamos, que não existe “dano grave para estes efeitos, sendo uma responsabilidade expectável, decorrente da situação de condomínio, embora, evidentemente, tal esteja **dependente de apreciação casuística**”.

4.2.2.3. Prazo

Relativamente ao **prazo**, os condóminos dispõem de 10 dias para instaurar tal procedimento (380.º, n.º 1 *ex vi* 383.º, n.º 1, CPC), tratando-se igualmente de um prazo de caducidade que não pode ser conhecido oficiosamente por em causa estarem direitos disponíveis dos condóminos. O prazo conta-se desde a data da assembleia ou desde a data em que o requerente teve conhecimento dessa deliberação, **se não tiver sido regularmente convocado para a assembleia** (n.º 3 do art. 380.º, CPC)²¹⁸.

Surge, porém, uma questão semelhante à que foi discutida acerca da ação de anulação, atinente à contagem deste prazo no caso de o requerente não ter comparecido à assembleia e só ter tomado conhecimento **da deliberação** depois de decorridos os 10 dias. “Neste caso, é necessário apreciar, desde logo, se o requerente foi devidamente convocado e, em caso afirmativo, se há causa justificativa do conhecimento tardio, nomeadamente justo impedimento ou falta de acesso à ata imputável (...) (ao administrador), violando o seu dever de informação dos (...) (condóminos)”²¹⁹. Não tendo sido devidamente convocado, a própria lei – ao contrário do que acontece no preceito civilístico – responde à questão.

²¹⁸ Rejeitamos aqui a posição defendida por Sandra Passinhas (*op. cit.*, pp. 260 e 261), quando refere que o pedido de suspensão deve ser feito no prazo de 10 dias a contar da data da deliberação ou, “**se o requerente esteve ausente** da reunião, da data em que ele teve conhecimento da deliberação (sob pena de o procedimento cautelar se tornar mais exigente que a ação principal)”. Entende a autora que só depois de ter conhecimento da deliberação é que o condómino está em condições de fazer valer os seus direitos, daí que o prazo previsto para presentes e ausentes seja distinto. Na sua opinião, o **art. 1433.º, n.º 2**, ao dispor que o prazo de 10 dias para os condóminos ausentes exigirem a convocação de assembleia extraordinária só conta a partir da comunicação da deliberação, vem reforçar tal entendimento. Parece-nos existir aqui uma confusão entre as disposições substantivas e adjetivas, deturpando-se aquilo que vem estabelecido no CPC para a providência cautelar de suspensão das deliberações.

²¹⁹ Neste sentido, PITÃO, José António De França e PITÃO, Gustavo França, *Código de Processo Civil Anotado*, Tomo I – Artigos 1.º a 702.º, Quid Juris, Lisboa, 2016, em anotação ao n.º 1 do art. 380.º, p. 446. No mesmo sentido, ac. TRE de 27/09/2012 (Acácio Luís Jesus Neves).

Ainda sobre o prazo, questiona-se se o prazo para propor a ação principal se suspende com a instauração da providência. Neste aspeto, tendemos a seguir os ensinamentos de Lebre de Freitas²²⁰ e de Lobo Xavier²²¹, no sentido de o prazo **não se suspender com a propositura do procedimento cautelar, “ambos correndo paralelamente”**. Com efeito, as duas vias judiciais têm finalidades distintas, na medida em que o pedido de suspensão de deliberação **não é uma mera antecipação** da decisão da ação principal, antes visando evitar os danos resultantes da deliberação; por seu turno, o pedido principal visa apenas aferir a sua (i)legalidade²²². Acresce que, no caso das deliberações **anuláveis**, não se deverão confundir os prazos de caducidade previstos no n.º 4 do art. 1433.º e no art. 380.º, n.º 1, CPC, tratando-se de prazos autónomos e independentes. De resto, não existe nenhum motivo razoável que justifique que o legislador quisesse que o prazo de propositura da ação anulatória fosse mais amplo quando se requeresse a suspensão, até porque, como temos vindo a repetir, uma das grandes preocupações no âmbito das deliberações das assembleias é que estas adquiram estabilidade no mais curto espaço de tempo e “tal desiderato não se compadece com o aguardar o decretamento da providência que (...) em virtude de vicissitudes várias pode demorar vários meses”²²³.

Importa ainda ter em mente que, não sendo instaurada antes, e havendo decisão que decreta a suspensão da deliberação, o seu requerente passa a dispor de 30 dias desde a data em que a decisão lhe seja comunicada para propor a ação principal, **sob pena de a providência caducar** (art. 373.º, n.º 1, a).

²²⁰ FREITAS, Lebre de / MACHADO, A. Montalvão / PINTO, Rui, *op. cit.*, p. 97.

²²¹ XAVIER, Lobo, *Anulação...*, p. 95.

²²² Ac. STJ de 13/05/2004 (Lopes Pinto).

²²³ Ac. TRE de 28/06/2018 (Maria Domingas Simões), que destacamos pelas várias referências jurisprudenciais que sustentam o mesmo entendimento.

Em síntese, o condómino legitimado – para efeitos de simplificação, consideraremos que foi regularmente convocado – dispõe de 10 dias a contar da data da deliberação para requerer a sua suspensão e, tratando-se de deliberação anulável, de 60 dias a contar da mesma data para instaurar a respetiva ação de impugnação. Porém, caso a suspensão seja decretada – e independentemente do vício que enferme a deliberação em crise –, esta caducará se o condómino não propuser a ação principal no prazo de 30 dias a contar da data em que a decisão lhe seja comunicada.

4.2.2.4. Inversão do Contencioso

O procedimento cautelar em causa permite o instituto da **inversão do contencioso** (arts. 369.º e 382.º *ex vi* 383.º, n.º 1, CPC), o que significa que, havendo requerimento nesse sentido, a decisão que decreta a suspensão poder-se-á consolidar²²⁴ se o requerido não demonstrar, em ação por ele proposta, que a decisão cautelar não se deverá tornar definitiva. A providência de suspensão das deliberações, por admitir a inversão do contencioso, não deixa de ser instrumental da tutela definitiva, antes se verificando uma “dispensa do ónus de propositura da ação principal pelo requerente e a consequente atribuição desse ónus ao requerido que pretenda evitar a consolidação da providência decretada”. Neste sentido, o juiz haverá de decretar a inversão do contencioso se formar “**convicção**

²²⁴ A este propósito, citamos FREITAS, Lebre de / MACHADO, A. Montalvão / PINTO, Rui, *op. cit.*, p. 92, quando referem que “a suspensão da deliberação tem **função conservatória** da situação (de não execução) existente à data da citação, mas não deixa também de ter **função antecipatória** de parte dos efeitos da decisão de procedência definitiva a proferir na ação de que depende. Efetivamente, embora a sentença que julgue a ação procedente tenha conteúdo diferente do da mera suspensão da execução da deliberação, o seu efeito, mais amplo – tem a ver com a validade ou com a eficácia total da deliberação impugnada –, abrange a não produção dos seus efeitos, a qual é antecipada, a título provisório, pela decisão de suspensão.”

segura da existência do direito acautelado”, sendo insuficiente a probabilidade séria da existência de tal direito²²⁵.

Por outro lado, sendo negado o pedido de inversão do contencioso, o prazo de caducidade previsto no n.º 4 do art. 1433.º reinicia-se a partir do trânsito em julgado da decisão (cfr. n.º 3 do art. 369.º, CPC). Estamos, aqui, perante uma exceção ao que dissemos *supra* sobre a não interrupção do prazo para propositura de ação, o que se entende – e vem reforçar a posição acima adotada –, já que o art. 328.º determina que os prazos de caducidade são insuscetíveis de suspensão ou interrupção, salvo nos casos em que a lei o determine.

4.2.2.5. Tramitação

Relativamente ao *iter processual*, deve o requerimento da suspensão ser instruído com cópia da ata da reunião em que as deliberações foram tomadas, que deve ser fornecida ao requerente, pelo administrador, no prazo de 24 horas (art. 1.º, D.L. 268/94, de 25 de outubro, e art. 1436.º, m). Se o requerente alegar que não lhe foi fornecida cópia da ata, o administrador (ou o representante especial designado para o efeito) é citado com a cominação de que deverá apresentar a ata juntamente com a contestação, sob pena de rejeição desse articulado (art. 381.º, n.º 1, CPC), sendo que a consequência será, como se sabe, a de se terem por admitidos os factos alegados pelo requerente (arts. 567.º, n.º 1 *ex vi* 366.º, n.º 5, CPC). Além disso, não sendo apresentada a ata da assembleia, **o ónus da prova inverte-se**, passando a impender sobre os requeridos (arts. 417.º, n.º 2 *ex vi* 430.º, CPC e 344.º, n.º 2).

Note-se que esta cominação “não pode ser aplicável se a administração em exercício não foi notificada para apresentar qualquer documentação, não

²²⁵ Vide, neste sentido, SOUSA, Miguel Teixeira de, *As Providências Cautelares e a Inversão do Contencioso*, pp. 9 e 10.

foi demandada, nem o autor alegou nos autos ter junto dela requerido a entrega de qualquer documentação, nem que essa solicitação lhe tivesse sido recusada”²²⁶. Além disso, “caso a citação não seja feita com aquela cominação, não obstante o requerente o ter pretendido na petição inicial, não joga a consequência cominatória, não obstante o requerente, verificada a falta, poder insistir em que a citação seja corretamente efetuada”²²⁷.

4.2.2.6. Decisão

No que diz respeito à **decisão**, o facto de uma deliberação ser contrária à lei ou aos estatutos não determina, automaticamente, que ela irá ser suspensa. Com efeito, o juiz deve pesar os dois pratos na balança, colocando, num lado, **o prejuízo provável do(s) condómino(s) requerente(s)** com a execução da deliberação, cuja alegação e prova terão de ser feitas por ele(s) e, no outro lado, **o prejuízo provável do(s) condómino(s) requerido(s)**, que igualmente têm o ónus de o provar (art. 381.º, n.º 2, CPC)²²⁸. Ao contrário do que acontece no procedimento cautelar comum, não é necessário que se verifique um excesso considerável do prejuízo do(s) requerido(s) em relação ao prejuízo do(s) requerente(s) – “basta que ele seja **superior** a este para que o juiz, consideradas as circunstâncias do caso, possa recusar a providência”²²⁹.

Em consonância com a posição adotada relativamente à legitimidade passiva, não podemos aqui aceitar o entendimento de Sandra Passinhas que, no seguimento da sua doutrina, considera que o juízo de ponderação a ser feito tem, de um lado, o interesse do condómino impugnante e, do

²²⁶ Ac. TRE de 19/05/2016 (Conceição Ferreira).

²²⁷ FREITAS, Lebre de / MACHADO, A. Montalvão / PINTO, Rui, *op. cit.*, p. 98.

²²⁸ DUARTE, Rui Pinto, “O procedimento...”, p. 33: “Julgo que o poder dado ao juiz deve ser interpretado como um poder-dever. O mesmo é dizer que o juiz deve comparar dois danos possíveis: o resultante da execução e o resultante da suspensão da execução.”

²²⁹ FREITAS, Lebre de / MACHADO, A. Montalvão / PINTO, Rui, *op. cit.*, p. 100.

outro, o “condomínio resistente em não ver prejudicada, por comportamentos dilatórios, a funcionalidade da gestão da coisa comum”²³⁰. É que, como temos vindo a defender, os réus desta providência cautelar haverão de ser os condóminos que aprovaram a deliberação e, nesse sentido, não se pode considerar, sem mais, que é do lado passivo que se encontra o interesse do condomínio enquanto coletividade. Contudo, entendemos que o interesse do condomínio não deve ser descurado, devendo o juiz, no exercício do seu prudente arbítrio, indagar sobre o que será mais prejudicial para a **comunidade de condóminos**.

Ainda no âmbito do art. 381.º do CPC, o legislador estabeleceu que **a citação suspende, de imediato, a execução da deliberação** até à decisão de primeira instância, sendo ilícito ao condomínio executá-la durante esse período (cfr. n.º 3). Trata-se de um modo que o legislador encontrou para fazer face ao *periculum in mora* que resulta do próprio procedimento cautelar e de uma forma de responsabilizar aqueles que pratiquem atos de execução da deliberação depois da citação²³¹. A gravidade desta consequência implica, portanto, que o juiz proceda a um exame mais consciente e rigoroso **do requerimento**, já que a sua decisão no sentido de **citar o administrador** pode levar a que um pedido infundado de uma deliberação paralise, injustamente²³² – ainda que de modo provisório –, a vida condominial.

²³⁰ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 262.

²³¹ “Em vez de a decisão de improcedência do pedido cautelar funcionar como causa extintiva de efeitos suspensivos já produzidos é, ao invés, a decisão de procedência do pedido cautelar que, operando um efeito retroativo, sujeita a responsabilidade civil desde a citação (...) o executor da deliberação impugnada; este tomará ou não o risco da execução consoante a apreciação que dele faça”, FREITAS, Lebre de / MACHADO, A. Montalvão / PINTO, Rui, *op. cit.*, p. 101 e XAVIER, Lobo, “O conteúdo...”, pp. 84 a 90.

²³² Para Rui Pinto Duarte, “O procedimento...”, p. 34, “esta é talvez a norma que mais merecia reforma. O seu conteúdo é paradoxal, (...) é fonte de gravíssimos prejuízos injustos, resultantes da lentidão da marcha dos procedimentos. Se o efeito inibidor em causa durasse um mês, a entidade citada para o procedimento não sofreria, na maior parte dos casos, prejuízos graves por força de tal inibição. Como o efeito inibidor costuma durar muitos meses ou até anos, as entidades

Posteriormente, com a decisão de primeira instância, **cessa o efeito legal de suspensão** imposto pelo n.º 1 do art. 383.º. Ora, havendo **recurso** de tal decisão, o efeito da sua subida vai depender do sentido que aquela tenha tomado.

Assim, sendo **decretada a suspensão da deliberação**, o eventual recurso tem **efeito meramente devolutivo** (n.º 1 do art. 647.º, CPC). Tal significa que a decisão é imediatamente exequível e, obrigando à suspensão, a deliberação não pode, novamente, ser executada até que haja uma decisão em contrário. Não obstante, nos termos do arts. 649.º, n.º 2 *ex vi* 647.º, n.º 4, CPC, o recorrente que pretenda executar a deliberação enquanto aguarda pela decisão do tribunal *a quo* pode requerer a prestação de **caução**²³³. Ainda que nos pareça uma hipótese remota, o recorrente terá de “procurar convencer o tribunal de que a suspensão (...) da decisão recorrida evitará *prejuízo considerável* que pode emergir da atribuição de efeito meramente devolutivo”²³⁴.

A título exemplificativo, a assembleia delibera a implementação de ascensores no prédio e tal deliberação é suspensa por decisão de primeira instância. Ora, tendo a apelação, neste caso, efeito meramente devolutivo, tal significa que a decisão tem de se cumprir e, portanto, a deliberação não pode ser executada. Não obstante, se o recorrente requerer a prestação de

citadas são intensamente prejudicadas, optando amiúde por ignorar esse efeito, preferindo suportar as eventuais consequências daí decorrentes.” “Por isso, (...) sugeri, em alternativa ao regime vigente, a atribuição ao juiz do poder de, no despacho de citação, ordenar a suspensão intercalar de todos ou alguns dos atos de execução da deliberação impugnada.” Ainda que subscrevamos em absoluto os argumentos aduzidos pelo autor, a verdade é que os mesmos se reportam à suspensão das deliberações sociais e, portanto, à marcha dos processos nos juízos de comércio. Porém, não podemos deixar de referir que a realidade que nos foi dada a conhecer no juízo local cível de Amarante não corresponde àquelas preocupações, uma vez que os prazos – quer para decidir ações definitivas, quer para decidir procedimentos cautelares – foram sempre, durante o estágio realizado, devidamente respeitados.

²³³ PITÃO, José António De França e PITÃO, Gustavo França, *op. cit.*, p. 447.

²³⁴ GERALDES, António Santos Abrantes, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 5.ª ed., Almedina, Coimbra, 2018, p. 234.

caução e a decisão de suspensão da deliberação passar a ter efeito suspensivo, tal significa que não se extraem efeitos jurídicos da decisão antes do seu trânsito em julgado, pelo que os condóminos podem seguir com a implementação dos ascensores. Trata-se de um exemplo meramente académico, na medida em que a prestação de caução num caso destes só se justificaria se houvesse muita probabilidade de a decisão de primeira instância ser revogada, o que, naturalmente, é de muito difícil previsão.

Não sendo decretada a providência, a deliberação da assembleia passa a poder ser executada imediatamente, uma vez que se encontra ultrapassado o momento previsto no art. 381.º, n.º 3, CPC. Havendo recurso de tal decisão judicial, refere a al. d) do n.º 3 do art. 647.º, CPC que este terá **efeito suspensivo**. Neste sentido, Abrantes Geraldês e Teixeira de Sousa afirmam que “nenhum efeito prático se extrai de tal regime”²³⁵. É que a situação que se verifica **após a instauração de recurso** de decisão que não decrete a providência é, efetivamente, **igual** à que se verifica **após ser proferida essa mesma decisão**, já que em qualquer dos momentos é permitida a execução da deliberação da assembleia. Com efeito, está previsto o efeito suspensivo da decisão negativa, **mas efeito suspensivo de quê se nada foi ordenado pela decisão recorrida?** Trata-se de uma mera negação do pedido de suspensão e, por isso, os efeitos que haveriam de se suspender por força do art. 647.º, n.º 3, d), CPC simplesmente não existem. A interposição do recurso não vem, portanto, provocar qualquer alteração na ordem jurídica conformada pela decisão da primeira instância, podendo a deliberação ser executada como se não existisse qualquer recurso contra aquela.

No exemplo supracitado, perante a decisão que não suspenda a deliberação de implementação dos ascensores, o facto de a apelação ter

²³⁵ GERALDES, Abrantes, *Recursos...*, p. 232 e SOUSA, Teixeira de, “Reflexões sobre a reforma dos recursos em processo civil”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 20, outubro-dezembro de 2007, p. 6.

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

efeito suspensivo nada vai alterar e, por isso, os condóminos podem praticar atos de execução da deliberação.

Conclusão

O estudo do regime jurídico das deliberações das assembleias de condóminos permitiu-nos chegar a, não uma, mas várias conclusões. Apresenta-se, desde já, a mais vaga, mas também a mais importante e evidente de todas: é premente uma reforma legislativa no que a esta matéria diz respeito.

A elaboração da presente exposição iniciou-se com diversas questões que, na sua maioria, se encontravam relacionadas com a interpretação das normas civilísticas que regem a propriedade horizontal. É que estamos perante um regime não raras as vezes insuficiente, deixando nas mãos do intérprete uma excessiva tarefa de interpretação, muitas vezes com recurso à analogia. O resultado: um emaranhado de soluções doutrinárias e jurisprudenciais que tentam apertar a desafogada malha da lei, levando frequentemente a soluções distintas e até contraditórias entre si. Todo este quadro gera uma incerteza e uma insegurança jurídicas que afetam o verdadeiro destinatário do instituto – o condómino -, pondo em causa a estabilidade do condomínio e até mesmo as relações entre os moradores e/ou proprietários das frações autónomas. Concretizemos.

Da mera leitura da lei poder-se-ia retirar que tão-só as exigências de unanimidade (mitigada) e de maioria simples para aprovação de deliberações são suscetíveis de uma flexibilização em segunda convocatória. Porém, entendemos que a possibilidade de convocar uma segunda reunião deve ser reconhecida também perante deliberações que careçam de maioria qualificada e, por outro lado, considerámos estar, neste aspeto, perante uma lacuna, a preencher com respeito pelo espírito da lei e por aquela que haveria de ser a vontade do legislador. Recorrendo à analogia, concluímos que o cumprimento da maioria qualificada em dois momentos distintos deve ser permitido, ainda que com as devidas

adaptações, à semelhança do que acontece perante as outras exigências de aprovação.

Relativamente aos vícios nas deliberações, reconhecemos a existência de deliberações nulas, anuláveis, ineficazes e inexistentes, explanando as devidas distinções. Tivemos ainda oportunidade de ver que nem todas as deliberações que violam disposições imperativas são necessariamente nulas e que, por isso, o n.º 1 do art. 1433.º não deixa de se aplicar quando estejam em causa normas injuntivas. Concluímos, por outro lado, que a jurisprudência não faz a devida compartimentação entre os vícios que se reconduzem ao art. 280.º, n.º 1 e aqueles aos quais se aplica o art. 294.º. Na mesma linha de raciocínio, deixámos algumas sugestões para o intérprete perceber se está perante normas inderrogáveis ou não e, se sim, em que casos é que a sua violação justifica a nulidade. Parece-nos que esta é uma das matérias que mais carece de reforma, sendo necessário o recurso a muitos conceitos gerais, não sendo, por isso, suficientemente clara para o aplicador leigo que é, muitas vezes, o próprio administrador.

Por fim, foi possível aludir aos meios não judiciais, cuja aplicação deve (ou, pelo menos, deveria) ser preferível, não só pela celeridade que os caracteriza, mas também por não serem potenciadores de conflitos entre condóminos. Quanto às vias judiciais, concluímos que o prazo para propositura de ação de anulação se inicia na data da deliberação, independentemente de se tratar de condómino presente ou ausente, salvo se este último não tiver sido regularmente convocado. Também aqui reconhecemos que a formulação adotada pelo CPC se afigura muito mais clara e objetiva, pelo que seria importante a sua importação, com as devidas adaptações, para o Código Civil. Em relação aos prazos de caducidade das duas vias estudadas, considerámos que estes não são de conhecimento oficioso e que correm em paralelo. Quanto à legitimidade,

entendemos que é reconhecida legitimidade formal ao administrador do condomínio para determinadas ações, não se colocando a questão da sua legitimidade processual, aferida em concreto. Por outro lado, defendemos que o administrador não tem legitimidade passiva, pelo que deverão ser demandados todos os condóminos que aprovaram a deliberação inquinada, ainda que possam ser representados judiciariamente por aquele.

É evidente que muitas outras conclusões foram tendo lugar ao longo de todo este “relatório”, pelo que se mencionam aqui apenas as que assumem maior relevância.

O apelo é, reitere-se, o da reforma legislativa de um instituto que se mantém inalterado há quase vinte e cinco anos e que, infelizmente, não tem acompanhado o *boom* da construção em altura sujeita ao regime da propriedade horizontal.

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

Bibliografia

ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II – *Facto Jurídico, em especial Negócio Jurídico*, 9.^a reimpressão, Almedina, Coimbra, 2003

ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil – Teoria Geral*, Vol. II, Coimbra Editora, Coimbra, 1999

CARVALHO, Jorge Morais, *Os Limites à Liberdade Contratual*, Almedina, Coimbra, 2016

CORDEIRO, António Menezes, *Da Confirmação no Direito Civil*, Almedina, Coimbra, 2008

DUARTE, Rui Pinto,

Código Civil Anotado, Vol. II, Arts. 1251.^o a 2334.^o, obra coletiva com a coordenação de Ana Prata, Almedina, Coimbra, 2017

Curso de Direitos Reais, 3.^a ed. revista e aumentada, Princípia, Cascais, 2013

“O procedimento cautelar de suspensão de deliberações sociais (e não só sociais...) e o novo Código de Processo Civil”, in *Direito das Sociedades em Revista*, ano 5, vol. 10, semestral, setembro 2013

FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6.^a ed. atualizada e revista, Quid Juris, Lisboa, 2009

FREITAS, José Lebre de / ALEXANDRE, Isabel, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. I, 3.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2017

FREITAS, José Lebre de / MACHADO, A. Montalvão / PINTO, Rui, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. II: arts. 381.^o a 675.^o, 2.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2008

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto, *Deliberações de Sociedades Comerciais*, Dissertação de Doutoramento em Direito Privado - Universidade Lusíada de Lisboa, Almedina, 2005

GERALDES, António Santos Abrantes,

Temas da Reforma do Processo Civil, Vol. IV: Procedimentos Cautelares Especificados, 4.^a ed. revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2010

Recursos no Novo Código de Processo Civil, 5.^a ed., Almedina, Coimbra, 2018

GONÇALVES, Luís da Cunha, *Da Propriedade Horizontal ou Por Andares: Breve Estudo e Comentário do Decreto n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955*, Edições Ática, Lisboa, 1956

GOUVEIA, Mariana França, *Curso de Resolução Alternativa de Litígios*, reimpressão da 3.^a ed., Almedina, Coimbra, 2018

GUERRA, Armando, *Da Propriedade Horizontal e da Propriedade Superficiária*, 2.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1964

HÖRSTER, Heinrich Ewald, *A Parte Geral do Código Civil Português: Teoria Geral do Direito Civil*, reimpressão da edição de 1992, Almedina, Coimbra, 2017

JOSÉ, Rosendo Dias, *A Propriedade Horizontal: Comentários e Notas aos arts. 1414.º a 1436.º do C. Civil*, Livraria Petrony, Lisboa, 1982

JUSTO, António Santos, *Direitos Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 2007

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direitos Reais*, 8.^a ed., Almedina, Coimbra, 2019

LIMA, Pires de/ VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado*, Vol. III, reimpressão da 2.^a ed., com a colaboração de M. Henrique Mesquita, Coimbra Editora, Coimbra, 2010

MAGALHÃES, Gonçalo Vieira, “A Personalidade Judiciária do Condomínio e a sua Representação em Juízo”, in *Revista JULGAR*, n.º 23, Coimbra Editora, 2014, disponível em: <http://julgar.pt/wp-content/uploads/2014/05/03-Gon%C3%A7alo-Magalh%C3%A3es.pdf>

MARTINS, Alexandre Soveral, “Suspensão de deliberações sociais de sociedades comerciais: Alguns problemas”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 63, abril de 2003, disponível em: <https://portal.oa.pt/comunicacao/publicacoes/revista/ano-2003/ano-63-vol-i-ii-abr-2003/artigos-doutrinais/alexandre-soveral-martins-suspensao-de-deliberacoes-sociais-de-sociedades-comerciais-alguns-problemas/>

MENDES, Armindo Ribeiro, “A Propriedade Horizontal no Código Civil de 1966”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 30, I-IV, 1970, pp. 5 – 78

MESQUITA, Manuel Henrique, “A propriedade horizontal no Código Civil Português”, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, n.º 23, 1976, pp. 79 - 152

MILLER, Rui Vieira, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, 3.^a ed., revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 1998

NETO, Abílio, *Manual da Propriedade Horizontal*, reimpressão da 4.^a ed. reformulada, Ediforum, Lisboa, 2017

PARDAL, Francisco Rodrigues / FONSECA, Manuel Baptista Dias da, *Da Propriedade Horizontal: no Código Civil e Legislação Complementar*, 6.^a ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993

PASSINHAS, Sandra, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.^a ed., Almedina, Coimbra, 2002

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, 2.^a reimpressão da 4.^a ed., por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, Coimbra, 2012

PITÃO, José António De França/ PITÃO, Gustavo França, *Código de Processo Civil Anotado*, Tomo I – Artigos 1.º a 702.º, Quid Juris, Lisboa, 2016

RAPOSO, João Vasconcelos, *Manual da Assembleia de Condóminos: Convocação, Funcionamento e Comunicação aos Ausentes*, 2.^a ed., Quid Juris, Lisboa, 2014

REIS, Alberto dos, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. III, 4.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1985

SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade Horizontal: Condóminos e Condomínios, Legislação Complementar*, 2.^a ed. revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2002

SILVA, Rui Nogueira Lobo de Alarcão e, “Sobre a Invalidade do Negócio Jurídico”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J. J. Teixeira Ribeiro, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, III, Iuridica, 1983 (impressão de 1984). Disponível em: https://www.uc.pt/fduc/corpo_docente/galeria_retratos/rui_alarcao/pdf/homenagem_teixeira_ribeiro_1983.pdf

SOUSA, Miguel Teixeira de,

As Providências Cautelares e a Inversão do Contencioso, disponível em: https://www.fd.unl.pt/docentes_docs/ma/pcn_ma_25215.pdf

“Reflexões sobre a reforma dos recursos em processo civil”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 20, outubro-dezembro de 2007, pp. 3 a 13, disponível em: <https://alvespereira.com/wp-content/uploads/reflexoes-sobre-a-reforma-dos-recursos-em-processo-civil.pdf>

VARELA, Antunes / BEZERRA, J. Miguel / NORA, Sampaio e, *Manual de Processo Civil*, reimpressão da 2.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2006

VASCONCELOS, Pedro Pais de, *Teoria Geral do Direito Civil*, reimpressão da 8.^a ed., Almedina, Coimbra, 2018

XAVIER, Vasco da Gama Lobo,

Anulação de Deliberação Social e Deliberações Conexas, Almedina, Coimbra, 1976 (reimpressão de 1998)

“O conteúdo da providência de suspensão de deliberações sociais”, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, n.º 22, 1975, pp. 195 e ss.

Sites consultados

Deliberação n.º 61/ 2004, *Princípios sobre o Tratamento de Dados por Videovigilância*, disponível em:
<https://www.cnpd.pt/bin/orientacoes/DEL61-2004-VIDEOVIGILANCIA.pdf> (consultado em 18/11/2018).

Jurisprudência Citada

Do Tribunal Constitucional:

Ac. n.º 482/2010 do TC de 09/12/2010, publicado no Diário da República n.º 18/2011, Série II, de 26 de janeiro de 2011, fls. 5184 a 5186
<https://dre.pt/pesquisa/-/search/2629205/details/maximized>

Do Supremo Tribunal de Justiça:

Ac. STJ de 09/05/1991 (Tato Marinho), proc. n.º 079425
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2eb4cb85aa80c2e8802568fc0039d20a?OpenDocument>

Ac. do STJ de 11/01/2000 (Silva Paixão), proc. n.º 99A1089
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b6b207f8bb3b982980256a8f0030bf38?OpenDocument>

Ac. STJ de 14/05/2002 (Ribeiro Coelho), proc. n.º 02A1138
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c51fcc9ced34d0f480256caf00627af6?OpenDocument>

Ac. do STJ de 03/10/2002 (Araújo de Barros), proc. n.º 02B1816
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b4a6e6d0202041df80256cc5006ace37?OpenDocument>

Ac. STJ de 21/01/2003 (Reis Figueira), proc. n.º 02A3883
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/3ec76f08f0c366ee80256d16003d1343?OpenDocument>

Ac. STJ de 13/05/2004 (Lopes Pinto), proc. n.º 04A1519
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5638859c8384eee680256ec40039abcf?OpenDocument>

Ac. do STJ de 17/03/2005 (Ferreira Girão), proc. n.º 05B018
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2dbc88b74564c05280256ff60050e9b0?OpenDocument>

Ac. STJ de 02/02/2006 (Moitinho de Almeida), proc. n.º 05B4296
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4e8a6b13aedd8ce08025711f00565565?OpenDocument>

Ac. STJ de 29/11/2006 (Moreira Alves), proc. n.º 06A2913
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4e8f2e6b667de3f4802572a600314482?OpenDocument>

Ac. STJ de 29/05/2007 (Urbano Dias), proc. n.º 07A1484
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ef17b107d51d6358802572ed0030728d?OpenDocument>

Ac. STJ de 20/09/2007 (Bettencourt de Faria), proc. n.º 07B787
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/66dbe6c9af76af0802573b600366f25?OpenDocument>

Ac. STJ de 24/06/2008 (Moreira Camilo), proc. n.º 08A1755
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1dd77fb63b9449d2802574830037d540?OpenDocument>

Ac. STJ de 06/11/2008 (Santos Bernardino), proc. n.º 08B2784
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a751bfc6dfa3df6a802574f900604348?OpenDocument>

Ac. STJ de 19/03/2009 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza), proc. n.º 07B3607
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/74e97305f408014e8025757f0034bc1e?OpenDocument>

Ac. STJ de 12/11/2009 (Hélder Roque), proc. n.º 5242/06.2TVLSB.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/aa61f4296b119f2580257673005adf62?OpenDocument>

Ac. STJ de 04/10/2011 (Fonseca Ramos), proc. n.º 1872/07.3TVLSB.L1.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/e092b2da61f1e4d680257926003f5417?OpenDocument>

Ac. STJ de 24/01/2012 (Gregório Silva Jesus), proc. n.º 239/07.8TBSTS.P1.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/506188cc46f1365f8025799100565763?OpenDocument>

Ac. STJ de 26/05/2015 (Gregório Silva Jesus), proc. n.º 741/09.7YXLSB.L1.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6a99253d116ca86580257e5200572636?OpenDocument>

Ac. STJ de 22/09/2016 (Maria Manuela Gomes), proc. n.º 288-15.7T8LSB-A.L1-6

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/c5193e4b02042ffc8025805a00517508?OpenDocument>

Ac. STJ de 22/02/2017 (Tomé Gomes), proc. n.º 2064/10.0TVLSB.L1.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b8fb0b9f681e4403802580cf005c6d60?OpenDocument>

Ac. STJ de 13/07/2017 (João Gil de Oliveira), proc. n.º 563/2016
<http://www.court.gov.mo/sentence/pt/22461>

Ac. STJ de 12/10/2017 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza), proc. n.º 1989/09.0TVPRT.P2.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/dc5eaf22296ef197802581b8002ef3df?OpenDocument>

Ac. STJ de 20/12/2017 (Pedro de Lima Gonçalves), proc. n.º 1524/12.2TVLSB.L1.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ac528826a33ce975802582130034a6d3?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Coimbra:

Ac. TRC de 21/06/2011 (Carlos Moreira), proc. n.º 111/11.7TJCBR.C1
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/50c7bd5f5a798b6280257917003441e2?OpenDocument>

Ac. TRC de 14/02/2012 (Francisco Caetano), proc. n.º 1388/09.3T2AVR.C1
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/fdb2b112ea2f20c7802579ca00541391?OpenDocument>

Ac. TRC de 06/12/2016 (Manuel Capelo), proc. n.º 473/13.1TBLMG-A.C1
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/ad17141c7a60c10b8025808a00420510>

Do Tribunal da Relação de Évora:

Ac. TRE de 18/09/2008 (Sérgio Abrantes Mendes), proc. n.º 1271/08-2
<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/f1c492646b54303880257de100574d7d?OpenDocument&Highlight=0,personalidade,judici%C3%A1ria,do,condom%C3%ADnio>

Ac. TRE de 27/09/2012 (Acácio Luís Jesus Neves), proc. n.º 1108/11.2TBLGS.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/4fca15211ac1001280257de10056f95e?OpenDocument>

Ac. TRE de 17/10/2013 (Elisabete Valente), proc. n.º 7579/11.0TBSTB.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/2fc3fe6c08f5d87580257de10056fd14?OpenDocument>

Ac. TRE de 19/05/2016 (Conceição Ferreira), proc. n.º 726/15.4T8STR.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/-/09C8136E5A9027CA80257FC6004DAD6E>

Ac. TRE de 03/11/2016 (Mário Branco Coelho), proc. n.º

1475/13.3TBPTM.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/ac3d86069a99cdc580258065005abc00?OpenDocument>

Ac. TRE de 23/02/2017 (Manuel Bargado), proc. n.º 4155/15.1T8STB.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/7f6fafc953b95ba3802580df0068e4eb?OpenDocument>

Ac. TRE de 28/06/2017 (Tomé de Carvalho), proc. n.º 6759/11.2TBSTB-B.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/523eb05103c689f380258154003d7d6d?OpenDocument>

Ac. TRE de 28/06/2018 (Maria Domingas Simões), proc. n.º

1185/10.3TBABF.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/13c38fbe0a4bfa8d802582c200571b64?OpenDocument>

Ac. TRE de 12/07/2018 (Vítor Sequinho), proc. n.º 943/17.2T8ABF.E1

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/a0a53b5596884ac0802582da002ebb31?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Guimarães:

Ac. TRG de 11/12/2008 (Isabel Rocha), proc. n.º 1485/08-1

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/388d7b6047ae05d88025753f0040a0de?OpenDocument>

Ac. TRG de 06/01/2011 (Manso Raínho), proc. n.º 2488/10.2TBBRG.G1

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/a3b92>

[27ce37f75aa802578180040fba8?OpenDocument&Highlight=0,personalidade,judici%C3%A1ria,do,condom%C3%ADnio](#)

Ac. TRG de 21/11/2013 (Helena Melo), proc. n.º 6017/10.0TBBERG-A.G1
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/f10be9a1c6ab505080257c3f0039b361?OpenDocument>

Ac. TRG de 03/04/2014 (Isabel Rocha), proc. n.º 1360/10.0TBVCT.G1
<http://www.dgsi.pt/JTRG.NSF/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/58a1123693d71b9880257cd3004ab623?OpenDocument>

Ac. TRG de 24/11/2016 (Alexandra Rolim Mendes), proc. n.º 130/15.4T8MTR.G1
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/6bf8f324e0c8265280258097004d2612?OpenDocument>

Ac. TRG de 30/11/2016 (Pedro Damião Cunha), proc. n.º 98/14.4TBMTR.G1
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/296a4ddf73ba1565802580a0005ae08b?OpenDocument>

Ac. TRG de 09/03/2017 (Maria da Purificação Carvalho), proc. n.º 42/16.4 T8VLN.G1
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/4ec5772b495250b480258106004dda93?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Lisboa:

Ac. TRL de 17/10/2006 (Pimentel Marcos), proc. n.º 6638/2006-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1d7b9a3ba732fc838025721e00508d86?OpenDocument>

Ac. TRL de 18/10/2006 (Fátima Galante), proc. n.º 8347/2005-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/fe1d472e5031f69880257229005152ef?OpenDocument>

Ac. TRL de 28/02/2008 (Fátima Galante), proc. n.º 920/2008-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/1dc0a30f4964fbf5802574280048f16e?OpenDocument>

Ac. TRL de 28/02/2008 (Lúcia Sousa), proc. n.º 576/08-2
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/162ea27d7e30ea6480257607004adf80?OpenDocument>

Ac. TRL de 21/10/2008 (Tomé Gomes), proc. n.º 7933/2008-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/337b3afa594407f98025750e003db0ae?OpenDocument>

Ac. TRL de 06/11/2008 (Carlos Valverde), proc. n.º 7549/2008-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/1dd10a809bf2976880257513005e5cab?OpenDocument>

Ac. do TRL de 25/11/2008 (Maria Rosário Barbosa), proc. n.º 2838/2008-1
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/ac4dd3710efe35bf8025753f00668ab3?OpenDocument>

Ac. TRL de 27/11/2008 (José Eduardo Sapateiro), proc. n.º 8966/2008-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/33AE1CC998300503802575900044A108>

Ac. TRL de 16/12/2008 (Cristina Coelho), proc. n.º 8734/2008-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2038350818fd48d08025756300546ae4?OpenDocument>

Ac. TRL de 12/02/2009 (José Eduardo Sapateiro), proc. n.º 271/2009-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/200d413af3f94797802575900047e250?OpenDocument>

Ac. do TRL de 28/04/2009 (Rui Vouga), proc. n.º 11159/2008-1
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/06b144c75fb3b4ad802575c3005369ae?OpenDocument>

Ac. TRL de 04/06/2009 (António Valente), proc. n.º 1196/07.6TYLSB-A.L1-8
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/418fbdf e6b57ab6c802575e7004dc2ff?OpenDocument>

Ac. TRL de 09/06/2009 (Rosa Ribeiro Coelho), proc. n.º 232/07.0TBSDL.L1-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/94130f4a5ef20807802575e000369523?OpenDocument>

Ac. TRL de 25/06/2009 (Ilídio Sacarrão Martins), proc. n.º 4838/07.0TBALM.L1-8
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/b824a1dc62fef37d802575ee00547206?OpenDocument>

Ac. TRL de 13/07/2010 (Olindo Geraldes), proc. n.º 1063/09.9TVLSB.L1-6

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/ffe3dd76a5bf9715802577bc005e082e?OpenDocument>

Ac. TRL de 25/01/2011 (Maria do Rosário Morgado), proc. n.º
1203.8.5TVLSB-A.L1-7

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/16977f151785bfaa80257842004bed88?OpenDocument>

Ac. TRL de 01/03/2011 (Luís Lameiras), proc. n.º 6361/08.6TBVFX.L1-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/5ef602ebd486a9468025786b0038fab?OpenDocument>

Ac. TRL de 31/03/2011 (Márcia Portela), proc. n.º 1842/05.6TVLSB.L1-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/3a1eed915e8cc90f802578a10055a137?OpenDocument>

Ac. TRL de 03/05/2011 (Luís Espírito Santo), proc. n.º
6242/09.6TBCSC.L1-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1d3479ee5b68f7ac802578aa00478f26?OpenDocument>

Ac. TRL de de 03/11/2011 (Ezagüy Martins), proc. n.º 7928/1989.L1-2
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/b3bef5001dbb96cd802579530038cc9c?OpenDocument>

Ac. TRL de 22/11/2012 (Eduardo Azevedo), proc. n.º 783/11.2TJLSB-A.L1-2
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/9a87583763c6c5ba80257aca003fa73f?OpenDocument>

Ac. TRL de 04/12/2012 (Graça Araújo), proc. n.º 624/06.2TCSNT.L1-1
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/57dfa5a2812d8f7780257b410056c5b3?OpenDocument>

Ac. TRL de 20/03/2013 (Catarina Arêlo Manso), proc. n.º
2074/10.7YXLSB.L1-8 <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/210BCF95F557BEFB80257B6C004A7D2E>

Ac. TRL, de 02/05/2013 (Fátima Galante), proc. n.º 2917/09.8TBMTJ.L2-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/4a6e96dd8add45ed80257b6c004e32f9?OpenDocument>

Ac. TRL de 25/06/2013 (Teresa de Sousa Henriques), proc. n.º
5261/05.6TVLSB.L1-1

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/0483348c50e1dee680257cd1003472f3?OpenDocument>

Ac. TRL de 20/11/2014 (Ondina Carmo Alves) 1972/13.0TVLSB.L1-2
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/9528f2c85d5f922480257db2003c45f3?OpenDocument>

Ac. TRL de 17/12/2015 (Ferreira de Almeida), proc. n.º
1524/12.2TVLSB.L1 -8
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/8d918e0da37200db80257f23004ec1b4?OpenDocument>

Ac. TRL de 14/11/2017 (Higina Castelo), proc. n.º 19657/13.6YYLSB-A.L1-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/63d689d0eea2c2998025821000534355?OpenDocument>

Ac. TRL de 15/02/2018 (Eduardo Petersen Silva), proc. n.º
23245/15.4T8LSB.L1-6
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/8c3ef57f4396178c80258266002bd59e?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação do Porto:

Ac. TRP de 10/10/2006 (Henrique Araújo), proc. n.º 0621942
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/e9a6f67dd539d6b98025720a00580d24?OpenDocument>

Ac. TRP de 06/03/2007 (Mário Cruz), proc. n.º 0720180
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/779d1ad5fae3d3078025729d004dbc46?OpenDocument>

Ac. TRP de 15/11/2007 (Amaral Ferreira), proc. n.º 0733938
<http://www.dgsi.pt/JTRP.NSF/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/f9362517a3a677a1802573bd0054fa1b?OpenDocument>

Ac. TRP de 19/11/2009 (Amélia Ameixoeira), proc. n.º
1920/08.0TBPFR.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f8bf6fa49449818d802576900055b7b9?OpenDocument&Highlight=0,personalida de,judici%C3%A1ria,do,condom%C3%ADnio>

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

Ac. TRP de 16/12/2009 (Sílvia Pires), proc. n.º 10192/07.2TBVNG-A.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/43ae6ec9cd239e9b802576af004b3f04?OpenDocument>

Ac. TRP de 04/05/2010 (Anabela Dias da Silva), proc. n.º 680/07.6TBLMG.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/41ee39030722ef6d8025772d003c1af3?OpenDocument>

Ac. TRP de 16/11/2010 (Ramos Lopes), proc. n.º 864/09.2TBPRG.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/8fcdc000f1eb873d802577fc003e5e43?OpenDocument>

Ac. TRP de 27/01/2011 (Madeira Pinto), proc. n.º 2532/08.3TBVCD.P1
<http://www.dgsi.pt/JTRP.NSF/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/73937ca36a0c406b80257833005429d3?OpenDocument>

Ac. TRP de 03/07/2012 (Henrique Araújo), proc. n.º
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/6eab470ba252aeca80257a4500363b26?OpenDocument>

Ac. TRP de 27/09/2012 (Amaral Ferreira), proc. n.º 2414/09.1TBPVZ.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/dc5cc20bfae702a080257a9100540658?OpenDocument>

Ac. TRP de 04/10/2012 (Leonel Serôdio), proc. n.º 1371/11.9TJPRT.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/7ea68c33345ea27d80257a9a0049ce41?OpenDocument>

Ac. TRP de 09/05/2013 (Pedro Lima Costa), proc. n.º 2064/09.2TJPRT.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/36ee53e9f11179a680257b72003decdb?OpenDocument>

Ac. TRP de 03/02/2014 (Ana Paula Amorim), proc. n.º 5311/11.7TBMTS.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/0f3cf83993d429cb80257c900056d125?OpenDocument>

Ac. TRP de 24/03/2014 (Augusto de Carvalho), proc. n.º 303/12.1TJPRT.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/144b5cdc4eea814380257cb30032af25?OpenDocument>

Ac. TRP de 30/06/2014 (Manuel Domingos Fernandes), proc. n.º 1150/13.9TBBGC-A.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/2e908ce1848cc41e80257d150051a83b?OpenDocument>

Ac. TRP de 08/09/2014 (Manuel Domingos Fernandes), proc. n.º 1167/14.6TBGDM.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a19b1a5e36dad20d80257d5f003c5ff6?OpenDocument&Highlight=0,personalida de,judici%C3%A1ria,do,condom%C3%ADnio>

Ac. do TRP de 23/02/2015 (Alberto Ruço), proc. n.º 3004/13.0TBVCD.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/68d5afe81dfde9980257dfc0057ecc2?OpenDocument>

Ac. TRP de 11/05/2015 (Manuel Domingos Fernandes), proc. n.º 1167/14.6TBGDM.P1 <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/3E6B8A1752CECDE880257E4900564C05>

Ac. TRP de 07/03/2016 (Manuel Domingos Fernandes), proc. n.º 388/11.8TJPRT.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/02bda72d1cafcaed80257f78004fd56b?OpenDocument>

Ac. TRP de 30/05/2016 (Manuel Domingos Fernandes), proc. n.º 45/14.3TBVFR.P <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/AC7C3C66FBE0F42280257FCB0039D35F>

Ac. TRP de 13/02/2017 (Carlos Gil), proc. n.º 232/16.0T8MTS.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/ebdd78d037c7fc0d802580cf004dfe9a?OpenDocument&Highlight=0,personalida de,judici%C3%A1ria,do,condom%C3%ADnio>

Ac. TRP de 06/04/2017 (Rodrigues Pires), proc. n.º 1318/15.3T8PVZ.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/846dba05bd288c168025810e00496ca7?OpenDocument>

Ac. TRP de 04/12/2017 (Miguel Baldaia de Moraes), proc. n.º 26113/15.6T8PRT-A.P1
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/8d7c014d4d8c75b38025820c004eb6cc?OpenDocument>

Ac. TRP de 09/10/2018 (Ana Lucinda Cabral), proc. n.º 1950/16.8T8PRT.P1

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/3f66614f850e25cc802583520052da3f?OpenDocument>

Do Julgado de Paz de Coimbra:

Sentença de Julgado de Paz de Coimbra de 28/04/2006 (Dionísio Campos),
proc. n.º 7/2006-JP

<http://www.dgsi.pt/cajp.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5f822bcf26567372802571ef0034ccf9?OpenDocument>

Índice

Agradecimentos	i
Declaração de compromisso antiplágio	ii
Modo de citar e convenções	iii
Lista de Abreviaturas	iv
Resumo	v
<i>Abstract</i>	vii
Introdução.....	1
1. A Administração do Condomínio	5
1.1. Notas Gerais sobre a Assembleia de Condóminos	7
2. Aprovação de Deliberações na Assembleia de Condóminos	11
2.1. Dos Votos.....	11
2.2. Regime das Deliberações.....	12
3. Vícios nas Deliberações	27
3.1. Deliberações Nulas.....	29
3.2. Deliberações Anuláveis	39
3.3. Deliberações Ineficazes <i>Stricto Sensu</i>	47
3.4. Deliberações Inexistentes	50
4. Impugnação das Deliberações da Assembleia de Condóminos	53
4.1. Via Não Judicial.....	54
4.2. Via Judicial	61
Conclusão.....	95
Bibliografia.....	99
Sites consultados	103

Um Olhar sobre o Regime das Deliberações das Assembleias de Condóminos

Jurisprudência Citada	104
Índice	115